

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Santomera

1356 Normas urbanísticas Plan Parcial Sector SM-1.

Habiéndose aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santomera, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2009, el Plan Parcial Sector SM-1 del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, en cumplimiento de lo establecido en 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 del referido Plan Parcial:

"PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

P.G.M.O. DE SANTOMERA

PLAN PARCIAL

(UR/SS/VV/SM-1) – SECTOR "SM-1"

VERSION A. DEFINITIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

- 1.- GENERALIDADES: OBJETO Y ÁMBITO.
 - 1.1.- NORMAS GENERALES: CONCEPTO Y TERMINOLOGÍA.
 - 1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA.
- 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 2.3.- RÉGIMEN DE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.
 - 2.4.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.
- 3.- NORMAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.
 - 3.1.- FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.
 - 3.2.- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y SU PROGRAMACIÓN.
 - 3.3.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.
 - 3.4.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
 - 3.5.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS. 6
 - 3.6.- GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN.
 - 3.7.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA.
- 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.
 - 4.1.- Objeto.
 - 4.2.- Ámbito de aplicación.
 - 4.3.- Grado de urbanización - Gastos de urbanización.
 - 4.4.- Garantías de urbanización.
 - 4.5.- Proyectos de urbanización.
 - 4.6.- Condiciones y garantías.

4.7.- Tramitación de los proyectos de urbanización.

4.8.- Cesión-Aceptación de Obras de Urbanización.

4.9.- Protocolo y diagrama de procedimiento a seguir en la ejecución de obras de urbanización que desarrollen el presente Plan Parciales ó las Unidades de Actuación delimitadas, cuya gestión es privada bien sea por convenio urbanístico o no.

4.10.- Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.

4.11.- Red viaria.- Trazado viario.

4.11.1.- Generalidades previas.

4.11.2.- Alineaciones.

4.11.3.- Rasantes.

4.11.4.- Pendientes longitudinales.

4.11.5.- Cruces en la calzada.

4.11.6.- Secciones transversales – Aparcamientos.

4.11.7.- Pavimentación.

4.11.8.- Vías ciclistas.

4.12.- Zonas Verdes y otros espacios libres.

4.13.- Supresión de barreras arquitectónicas.

4.14.- Jardinería y Mobiliario Urbano – Zonas Verdes.

4.14.1.- Criterios generales.

4.14.2.- Arbolado.

4.14.3.- Arbustos y plantas tapizantes.

4.14.4.- Mobiliario urbano.

4.15.- Buzones concentrados pluridomiciliarios.

4.16.- Abastecimiento de Agua.

4.16.1.- Disponibilidad de caudal y conexiones.

4.16.2.- Elevación.

4.16.3.- Regulación.

4.16.4.- Red de distribución.

4.16.5.- Protección contra incendios.

4.17.- Saneamiento.

4.18.- Depuración.

4.19.- Infraestructura eléctrica.

4.20.- Alumbrado público.

4.20.1.- Criterios de diseño.

4.20.2.- Requerimientos luminotécnicos recomendados.

4.20.3.- Geometría de la instalación.

4.20.4.- Componentes de la instalación.

4.21.- Telecomunicaciones y Telefonía.

5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

5.1.- SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL.

5.2.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

5.3.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

- 5.3.1.- SISTEMAS GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.
- 5.4.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS.
- 5.5.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.
- 5.5.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.
- 5.5.2.- SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES.
- 6.- NORMAS DE PROTECCIÓN.
- 6.1.- PROTECCIÓN DE EDIFICIOS.
- 6.2.- PROTECCIÓN DE ARBOLADO.
- 6.3.- PROTECCIÓN DE CAUCES Y CANALES DE RIEGO.
- 7.- NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES.
- 8.- DISPOSICIÓN FINAL.

PLAN PARCIAL SECTOR "SM-1" – (UR/SS/VV/SM-1)

Municipio de Santomera

NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- GENERALIDADES: OBJETO Y ÁMBITO.
- 1.1.- NORMAS GENERALES: CONCEPTO Y TERMINOLOGÍA.

Las presentes Normas Urbanísticas, tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial (UR/SS/VV/"SM-1") – SECTOR "SM-1" del Municipio de Santomera y por lo tanto de las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento en las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Tipología edificatoria.
- (Definición y manzanas de afección).
- Usos.
- Característicos.
- Compatibles.
- Prohibidos.
- Condicionados.
- Parcela-Alineaciones-Volumen:
- Parcela mínima.
- Fachada mínima.
- Alineaciones exteriores de la edificación.
- Alineaciones interiores de la edificación.
- Retranqueos.
- Fondo máximo edificable.
- Ocupación máxima del suelo.
- Altura máxima de cornisa.
- Número máximo de plantas
- Número mínimo de plantas.
- Sótano y semisótano.
- Soportales y áticos.
- Aprovechamiento bajo cubierta.

- Condiciones de volumen.
- Condiciones de parcelación.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones específicas.
- Aparcamientos.

En cuanto a los conceptos y terminología, no se considera necesario su descripción y explicación porque se emplea de análoga forma y con el mismo significado que la contenida en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera con aprobación definitiva parcial.

1.2.- FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas Urbanísticas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General Municipal de Santomera, así como sus ordenanzas que regirán asimismo en todos los aspectos que regulan: obras y usos objeto de Licencia Urbanística Municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir la altura y el volumen, normas de seguridad a la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa Urbanística de rango supramunicipal exigida a la edificación y a los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como el Código Técnico de la Edificación, los decretos sobre seguridad en la construcción, etc.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Clasificación del Suelo: (UR/SS/VV/"SM-1") – SECTOR "SM-1".- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Uso Global Preferente: Residencial.

Usos pormenorizados: Parcelas edificables para uso Residencial, centros de transformación, Sistemas General y Local de Equipamiento Comunitario, Servicios de Infraestructuras, Sistemas General y Local de Espacios Libres de dominio uso público, viales y aparcamientos.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial de acuerdo al lo regulado en el artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan (Plan Parcial del Sector "SM-1"), sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

2.3.- RÉGIMEN DE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

En las parcelaciones y reparcelaciones que hayan de ejecutarse en el presente Plan Parcial se cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como el Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 71 a 130 y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Normas Urbanística reguladoras del presente Plan Parcial.

2.4.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las construcciones existentes han quedado incluidas en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial en regimen de "dentro de ordenación" y por lo tanto se incorporarán al régimen general establecido en el presente Plan Parcial.

3.- NORMAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera con aprobación definitiva parcial, la figura de planeamiento de desarrollo prevista en el mismo, es la de PLAN PARCIAL y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

3.2.- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y SU PROGRAMACIÓN.

En el referido Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, se contempla que la iniciativa del planeamiento de desarrollo será PÚBLICA, no obstante se trata de un Plan Parcial en el que los propietarios han solicitado del Ayuntamiento y obtenido el cambio de sistema de actuación a los de iniciativa privada, por todo lo cual, y sobre la base de lo anteriormente expuesto, habrá que entender que el Ayuntamiento de Santomera ha delegado a la iniciativa privada la formulación del planeamiento de desarrollo, que en este documento de Plan Parcial se formaliza, tipificándose la actuación de "INICIATIVA PRIVADA".

3.3.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Para facilitar la gestión urbanística del planeamiento de desarrollo y teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, se ha delimitado una única Unidad de Actuación; UA-1= 78.775,14 M²

La unidad de actuación delimitada ha quedado establecida en el Plano de Gestión Urbanística (GU-1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN-FASES DE EJECUCIÓN-PLAN DE ETAPAS), con arreglo al siguiente desglose numérico:

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR "SM-1".		
SUPERFICIE DEL SECTOR "SM-1" (M. ²)		
UNIDAD DE ACTUACION - 1		78.775,14
	TOTAL	78.775,14
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR "SM-1" (M. ²)		
UNIDAD DE ACTUACION - 1		
(M-1) + (M-2) + (M-3) + (M-4) + (M-5) + (M-6) + (M-7) + (M-8) + (M-9) + (CT-1) + (CT-2) + (CT-3)		47.265,08
	TOTAL	47.265,08
APROVECHAMIENTO NETO DEL SECTOR "SM-1" m. ² / M. ²		
47.265,08 m. ² / 78.775,14 m. ²		0,60
		≤0,6 m. ² / M. ²

3.4.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Como se puede apreciar de la lectura de la ficha urbanística del P.G.M.O. de Santomera para el Sector "SM-1", en su apartado de gestión urbanística se indica que dadas las características de la propiedad del suelo (que el P.G.M.O. estima), se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "COOPERACIÓN", para la totalidad del ámbito delimitado, no obstante dado que se trata de plan parcial en el que los propietarios han solicitado del Ayuntamiento y obtenido el cambio de sistema de actuación a los de iniciativa privada y de entre ellos el sistema de "COMPENSACIÓN", es este último el que se propone para el desarrollo, gestión y urbanización de los terrenos del ámbito del sector que abarca la única unidad de actuación delimitada (Unidad de Actuación 1).

En el caso de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación 1, por tratarse de una urbanización de iniciativa privada, no es necesaria la intervención de la Administración Municipal para el cumplimiento de los fines urbanísticos de carácter genérico recogidos en el presente Plan Parcial.

Los criterios del sistema de actuación de "Compensación", son perfectamente aplicables al conjunto de propietarios afectados dentro de la "Unidad de Actuación 1" del Plan Parcial Sector "SM-1" que nos ocupa, siendo los impulsores del planeamiento de desarrollo del Plan Parcial un grupo de propietarios que tienen una clara y decidida intención de acometer la urbanización y la ejecución de la gestión urbanística de la única unidad de actuación delimitada con la participación del resto de los propietarios del Sector, mediante la constitución de una Junta de Compensación.

3.5.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

ETAPA ÚNICA – U.A.-1 (Fase única):

Sobre la base de lo recogido en cuanto a plazos de ejecución en el P.G.M.O. de Santomera con aprobación definitiva parcial, los propietarios de la "Unidad de Actuación 1", se comprometen a los siguientes plazos y garantías:

- El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. En el Programa de Actuación se establecerá el régimen de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

- A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documento de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Reparcelación, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

- A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentará como documento de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Urbanización, que abarcará la totalidad de la "Unidad de Actuación 1".

3.6.- GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN.

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador

o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de la "Unidad de Actuación 1", una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

3.7.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA.

De acuerdo con el Artículo 80.d) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia que regula los deberes de los propietarios en cuanto a la transformación urbanística del suelo, y dado que se trata de planeamiento de desarrollo tipificado en el P.G.M.O. antes aludido, de "iniciativa particular", los propietarios de los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Actuación 1, que compone la totalidad del (UR/SS/VV/SECTOR "SM-1"), se comprometen a ceder al Ayuntamiento de Santomera los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación delimitada o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente, asumiendo el conjunto de propietarios en cuanto a urbanizadores, las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento.

4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.1.- Objeto.

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

4.2.- Ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales de Urbanización, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del delimitado para el Sector(UR/SS/VV/"SM-1") – SECTOR "SM-1".

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificadas (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

4.3.- Grado de urbanización - Gastos de urbanización.

Los servicios mínimos exigidos en el presente Plan Parcial SECTOR "SM-1", son:

- Pavimentación de calzadas.
- Encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red y canalizaciones de Telecomunicaciones.
- Red y canalización de Telefonía.
- Red de hidrantes de Incendios.

A tenor de lo regulado en el art.160 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y al menos, los siguientes:

1.º- Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º- Canalización e instalación de servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) 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.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo.

Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

4.4.- Garantías de urbanización.

De acuerdo con el art.162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

4.4.1.- Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica

de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

4.4.2.- Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento de Santomera impondrá a la prestación una garantía que asegure la ejecución de dichas obras, de conformidad con el planeamiento y su adecuación a la gestión posterior.

4.4.3.- Esta garantía se establecerá en un porcentaje correspondiente a su superficie sobre el valor estimado de las obras de la Unidad de Actuación. Si ésta no estuviera delimitada se aplicará un porcentaje equivalente al 5 por ciento del precio máximo vigente de vivienda de protección oficial por cada metro cuadrado de edificación.

4.4.3.- En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto en el art. 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

4.5.- Proyectos de urbanización.

Para la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas dentro del Sector "SM-1" y para la Unidad de Actuación delimitada es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por el art. 159 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y Reglamento de Planeamiento (arts. 67 y 79).

Los Proyectos de Urbanización se entenderán como instrumentos de diseño integral del espacio urbano, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad, siendo los documentos técnicos cuya finalidad consiste en detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el presente Proyecto de Plan Parcial y cuyo desarrollo se realiza a través de una Única Unidad de Actuación.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan (presente Plan Parcial), sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica el presente Plan Parcial y la única Unidad de Actuación que se delimita, a cuyo efecto detallarán como mínimo las obras y todos los servicios previstos en estas normas generales de urbanización, sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles, no comprendidos en éstas, como pueden ser los de evacuación de residuos, calefacción comunal, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, etc.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización que están prevista en el presente Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización desarrollado por particulares, si no se justifica la aprobación definitiva del presente Plan Parcial o delimitación de Unidad de Actuación que desarrolla y haberse formalizado la totalidad de las cesiones reglamentarias en las condiciones de cargas y gravámenes, fijadas en el mismo para cada Unidad de Actuación en su caso.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a las presentes normas generales de urbanización, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del este Plan Parcial o Unidad de Actuación.

En las Unidades de Actuación podrán autorizarse edificaciones simultáneas con las obras de urbanización en función de lo establecido en el art. 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que establece una garantía adicional y en el Reglamento de Gestión Urbanística en consonancia con las determinaciones que se indican a continuación.

Según se establece en los arts. 40, y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia urbanística de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Actuación correspondiente se haya ejecutado la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de los servicios e instalaciones.
- e) Galerías de servicios e instalaciones.
- f) Acometidas de servicios e instalaciones a terrenos destinados a dotación de equipamientos.

También tendrán la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores. El resto de servicios urbanos, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

Para autorizar el régimen de edificación simultánea con las obras de urbanización, será preceptiva la emisión, por parte de los Director/es de las obras de urbanización, de un Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, que garantice la efectiva ejecución de las obras descritas en párrafo anterior.

Para autorizar en Suelo Urbanizable Sectorizado con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso, como garantía de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, el cumplimiento de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el art. 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia por el cual, el Ayuntamiento de Santomera exigirá al promotor de las obras de edificación, además del Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

Siempre que sea posible, por existir los puntos de entronque de las instalaciones en el entorno cercano, se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios mínimos definidos en el apartado de "grado de urbanización". En caso de no ser posible algunos de ellos, se incluirán como mínimo en el proyecto de urbanización, las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, aguas potables, red de tuberías y bocas de riego, evacuación de pluviales y residuales. En todo caso, habrá de

justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable, establecido en estas normas generales de urbanización, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas para el enlace con los generales de la ciudad de todos los servicios en las debidas condiciones, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento y de lo prescrito en estas Normas Urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Los Proyectos de Urbanización estarán compuestos, como mínimo, por los siguientes documentos o proyectos parciales:

- a) Documento 1 OBRA CIVIL.
- b) Documento 2 ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- c) Documento 3 TELEFONÍA.
- d) Documento 4 CANALIZACIÓN DE GAS NATURAL.
- e) Documento 5 ANÁLISIS DE TRANSFORMACIÓN DE ESCORRENTÍAS.

Estos documentos o proyectos parciales, se elaborarán de forma independiente con el objeto de facilitar la labor de control de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Santomera, aunque deberán ser aprobados de forma conjunta y contendrán en su redacción, como mínimo:

- Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.

- Planos de situación en relación con el planeamiento, planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada una de las obras y servicios previstos, así como cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuestos parciales, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto General.

- Pliego de Condiciones Económico-Facultativas, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones de servicios.

- Como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los de iniciativa particular como para los de iniciativa pública y acompañando a la petición de aprobación, la totalidad de los documentos técnicos de los proyectos de obras o servicios de urbanización, sean del tipo que sean, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo.

4.6.- Condiciones y garantías.

En los pliegos de condiciones facultativas de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento de Santomera juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

No se permitirá la edificación de cualquier parcela, si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, así como la de vías de acceso dentro del polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad, con la excepción de que se cumplan las exigencias planteadas por la legislación vigor para el caso de ejecución simultánea de edificación y urbanización.

El Ayuntamiento de Santomera podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

4.7.- Tramitación de los proyectos de urbanización.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización, será la establecida en el art. 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, siendo competencia del Ayuntamiento de Santomera su aprobación definitiva.

4.8.- Cesión-Aceptación de Obras de Urbanización.

A tenor de lo reflejado en el artículo 163 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

4.8.1.- Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento de Santomera para su cesión.

4.8.2.- El Ayuntamiento de Santomera, en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento de Santomera, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

4.8.3.- La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.

Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento de Santomera, la recepción adquirirá carácter definitivo.

4.8.4.- Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidas y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

4.9.- Protocolo y diagrama de procedimiento a seguir en la ejecución de obras de urbanización que desarrollen el presente Plan Parciales ó las Unidades de Actuación delimitadas, cuya gestión es privada bien sea por convenio urbanístico o no.

Como se ha indicado en el apartado anterior, a tenor de lo reflejado en el art. 163. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y lo dispuesto en los puntos 1, 2 y 3 del art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, el presente Plan Parcial, establece el diagrama de procedimientos de control a seguir en la ejecución de las obras de urbanización que lo desarrollan ó las Unidades de Actuación delimitadas, cuya gestión es privada bien sea por convenio urbanístico o no, significándose que el incumplimiento del mismo, podrá representar la no aceptación de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Santomera.

4.9.1.- ACTOS PREVIOS: Con carácter previo al inicio de la ejecución material de las obras e instalaciones de urbanización, se comprobarán los siguientes hechos:

- Que existe Proyecto de Urbanización completo y aprobado definitivamente (que contendrá la totalidad de obras e instalaciones y servicios a ejecutar, "en un solo proyecto" o "suma de proyectos parciales"), en el que estén subsanados y corregidos todos los reparos y observaciones impuestas a nivel técnico y administrativo en el proceso de aprobación. Dicho proyecto deberá estar diligenciado por el Secretario Municipal como prueba de que es coincidente con el documento aprobado definitivamente.

- Que están nombrados todos los Técnicos Directores y los Coordinadores de Seguridad y Salud de las obras e instalaciones de urbanización, así como formalizada mediante firma, su aceptación expresa en documento debidamente visado por los colegios profesionales correspondientes.

- Que a fin de que pueda formalizarse por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santomera, la preceptiva inspección en el primer replanteo y pueda autorizarse el inicio de las obras e instalaciones, el promotor notificará al Ayuntamiento mediante escrito de solicitud, que por el contratista y sobre la base de lo contenido en el Proyecto de Urbanización y las instrucciones recibidas de la Dirección Facultativa, se ha procedido a la marcación sobre el terreno del replanteo previo de las alineaciones, rasantes y demás elementos de la urbanización que entienda son convenientes replantear en relación con esta primera fase. Ante la solicitud por el Promotor de inicio de obras y comprobación del primer replanteo, el Ayuntamiento estableciendo día y hora, convocará oficialmente a dicho acto a todas las partes implicadas.

4.9.2.- NORMAS DE INSPECCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES:

Inspección urbanística:

Sobre la base de lo establecido en este protocolo y el Plazo y Plan de Etapas que sea aprobado por el Ayuntamiento de Santomera para este Plan Parcial, se cumplirá lo que sigue:

A.- Deberá de conservarse en el lugar de las obras la licencia de las obras de urbanización y una copia oficial del proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

B.- Será preceptiva la inspección de los trabajos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santomera, en los siguientes períodos como mínimo:

- En el primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A los tres meses de comenzadas.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.
- A la terminación de cada etapa.

De cada visita se levantará el acta correspondiente, que firmarán el Contratista, los Técnicos Directores de la Obra y los Técnicos Municipales que realizan la inspección, así como el Acta del primer replanteo, que además firmarán un representante de la Corporación Municipal y un representante de los promotores de la urbanización.

En cualquier momento de su ejecución y en relación con las obras y servicios que deben ceder en su día, al Ayuntamiento de Santomera para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspender las obras, imponer las

oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento de Santomera a costa del Promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras de urbanización que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

4.9.3.- DIAGRAMA DE PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE DESARROLLEN PLANES PARCIALES Ó UNIDADES DE ACTUACIÓN DE GESTIÓN PRIVADA POR CONVENIO URBANÍSTICO.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR AL FINALIZAR LAS OBRAS PARA QUE PUEDAN SER ACEPTADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA:

4.9.3.1.- Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento de Santomera, presentando solicitud de la cesión-aceptación del total de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado en su día al efecto, firmada por representante legal autorizado del Órgano encargado de la gestión urbanística del Plan Parcial ó Unidad de Actuación, acompañando los siguiente documentos:

4.9.3.1.a.- Certificado Final de todas las Obras e Instalaciones de Urbanización que se pretendan sean aceptadas por parte del Ayuntamiento de Santomera, firmado por todos los Técnicos Directores de las mismas, debidamente visado por los Colegios Profesionales que procedan. (Entre otras: OBRA CIVIL EN GENERAL-RED DE ABASTECIMIENTO-RED DE SANEAMIENTO-RED DE PLUVIALES-LÍNEA SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN-RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN-ALUMBRADO PÚBLICO- RED DE TELEFONIA-RED DE TELECOMUNICACIONES-RED DE GAS-etc.).

4.9.3.1.b.- Original o copia compulsada del Acta de Recepción de las Obras, formalizada por el Órgano de Gestión Urbanística a los Ejecutores de las mismas, o documento de análogas características que pueda sustituir a aquella. (Entre otras: OBRA CIVIL EN GENERAL-RED DE ABASTECIMIENTO-RED DE SANEAMIENTO-RED DE PLUVIALES-LÍNEA SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN-RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN-ALUMBRADO PÚBLICO-RED DE TELEFONIA-RED DE TELECOMUNICACIONES-RED DE GAS-etc.).

4.9.3.1.c.- Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de centro de transformación.

4.9.3.1.d.- Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de las instalaciones de Alta Tensión.

4.9.3.1.e.- Autorización de la Dirección General Industria relativa a la puesta en servicio del Alumbrado Público y Contrato de Suministro de energía eléctrica para el mismo con titularidad municipal.

4.9.3.1.f.- Autorización de la Dirección General de Industria relativa a puesta en servicio de las instalaciones de Baja tensión.

4.9.3.1.g.- Documentación de aceptación en de todas las instalaciones cedidas a las empresas suministradoras, en su caso.

4.9.3.1.h.- Dossier Técnico firmado por los Directores de las Obras, en el que como mínimo, se recojan tanto literal como gráficamente, los conceptos

que más abajo se relacionarán, en los que como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los proyectos de iniciativa particular como para los de iniciativa pública, la totalidad de los documentos técnicos que describan las obras o servicios de urbanización realmente ejecutados, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo:

4.9.3.1.h.1.- Informe general de la Dirección Facultativa para la Recepción de las Obras e Instalaciones, relativo a:

- Trazado del viario.
- Red General de Abastecimiento de Agua, incluso Red de Hidrantes Contraincendios y Red de Riego.
- Red General de Saneamiento y Pluviales.
- Alumbrado Público.

4.9.3.1.h.2.- Anexo 1: Formación y Pavimentación de Viales:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas-Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras-Conclusiones.
- Relación y resultado de los ensayos realizados (Granulométrico, Densidad, Humedad, Próctor Modificado, Espesor de testigos de aglomerado y rodadura, etc.).
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de Viales.

4.9.3.1.h.3.- Anexo 2: Formación y Pavimentación de Aceras:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas-Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras-Conclusiones.
- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la formación de aceras (Bordillos, Material de pavimentación de aceras, Resistencia a Rotura por Flexión y Compresión, a Desgaste ó Abrasión y Absorción de Agua, etc.).
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de Aceras.

4.9.3.1.h.4.- Anexo 3: Red General de Abastecimiento, Hidrantes Contraincendios y Riego:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas-Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras-Conclusiones.
- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de la Red General de Abastecimiento, Hidrantes de Contraincendios y Riego.
- Actas de Prueba de Presión.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de las instalaciones de Abastecimiento, Hidrantes de Contraincendios y Riego.

4.9.3.1.h.5.- Anexo 4: Redes Generales de Saneamiento y Pluviales:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas-Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras-Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de las Redes Generales de Saneamiento y Pluviales.

- Actas de Pruebas de Estanqueidad.

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.

- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de las Redes Generales de Saneamiento Pluviales.

4.6.3.1.h.6.- Anexo 5: Alumbrado Público:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas-Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras-Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados (Pruebas y mediciones de resistencia de tierras, aislamiento, etc.) y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de Alumbrado Público.

- Actas de Pruebas de Funcionamiento.

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.

- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de la Alumbrado Público.

4.9.3.2.- Se designará representante legal autorizado por el Órgano de Gestión Urbanística en la Comisión para la Cesión-Aceptación de las Obras de Urbanización que deberá constituirse al efecto.

4.9.3.3.- Como contestación a la solicitud de cesión-aceptación de las obras de urbanización por parte del Órgano de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Santomera dentro del plazo de tres meses desde solicitud, procederá a convocar con suficiente antelación a cada uno de los miembros componentes de la Comisión de Cesión-Aceptación, estableciendo lugar, día y hora, o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento de Santomera, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

4.9.3.4.- Es conveniente que la citada Comisión de Cesión-Aceptación de las Obras de Urbanización, esté formada por los siguientes miembros:

- Un representante del Ayuntamiento debidamente autorizado.

- Los Técnicos Municipales relacionados con las obras que se pretenden ceder-aceptar.

- El Interventor Municipal.

- El Secretario del Ayuntamiento, para el levantamiento del correspondiente Acta.

- Todos los Técnicos Directores de las obras que se pretenden ceder-aceptar.

- Un representante legal del Órgano de Gestión Urbanística, debidamente autorizado.

4.9.3.5.- La cesión y aceptación si procede, de las obras e instalaciones recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, será formalizada en Acta que suscribirán, el representante del Ayuntamiento de Santomera, los Técnicos Municipales, el Interventor Municipal, los Técnicos Directores de las Obras e Instalaciones, el representante legal del Órgano de Gestión Urbanística, dando fe de todo ello el Secretario de la Corporación.

4.9.3.6.- La cesión-aceptación de las obras e instalaciones que se contemplen en el Acta referida anteriormente, deberá ser ratificada en el Órgano de Gobierno de la Corporación Municipal.

4.9.3.7.- La aceptación de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.

Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento de Santomera, la recepción adquirirá carácter definitivo.

4.9.3.8.- Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidas y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

4.10.- Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.

De acuerdo con el art. 210 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

4.10.1. Cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

4.10.2. Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

4.11.- Red viaria.- Trazado viario.

4.11.1.- Generalidades previas.

A. Los viales se ejecutarán en las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito y de acuerdo con las normas generales de urbanización del presente Plan Parcial.

B. En cuanto a la pavimentación se recomienda, que a propuesta de los Técnicos Directores de las Obras de Urbanización, se elija por los Servicios Técnicos Municipales diferentes tipos para los materiales de pavimentación de aceras y encintado de bordillos (definiendo material, formato, colores y textura, etc.), de acuerdo con los diferentes ambientes a urbanizar, de modo que una vez elegidos, adquieran la condición de materiales de obligada colocación dentro del ámbito del Plan Parcial.

C. Con carácter general, cuando una misma persona o entidad reúna la doble condición de urbanizador y constructor de viviendas, podrá el Ayuntamiento de Santomera, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

4.11.2.- Alineaciones.

Las alineaciones, se adecuarán a las definidas en los planos de Ordenación y Gestión Urbanística del presente Plan Parcial.

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

4.11.3.- Rasantes.

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

4.11.4.- Pendientes longitudinales.

Se procurará que no superen el 8,00%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,50%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma; utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

4.11.5.- Cruces en la calzada.

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7,00 ml. se realizarán chaflanes en los bordillos o se redondearán.

4.11.6.- Secciones transversales – Aparcamientos.

La pendiente transversal de la sección total del viario entre alineaciones oscilará entre el 1% y el 2%.

Una vez definida por los Servicios Técnicos Municipales la rasante urbanística, (cota del pavimento de acera en su intersección con la alineación exterior), la pendiente de la acera hacia la calzada de la vía pública no podrá superar en ningún caso el 3% de desnivel, en ningún punto, ni siquiera en los accesos a garajes situados en sótano, semisótano o planta baja. Si llegado el caso, la ejecución incumple lo antes indicado, será causa suficiente para la denegación de la necesaria Licencia de Primera Ocupación a la edificación con las que estén relacionadas.

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

En las calles de nuevo trazado, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 ml., aconsejándose un ancho mínimo de 2,00 ml., ancho mínimo que será obligatorio en caso de viario con ancho igual o mayor a 10,00 ml.

En el suelo urbanizable el ancho mínimo del viario entre alineaciones, será de 9,00 ml. en el caso de una sola dirección de circulación y de 11,00 ml. en el caso de dos direcciones.

En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 ml. se podrá reducir la anchura de aceras, entendiéndose como ancho mínimo aconsejable en la situación más desfavorable de cualquier punto de su recorrido, 0,90 ml.

En todo el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial y ya urbanizado, quedará prohibido el aparcamiento prolongado en la vía pública de camiones y vehículos pesados.

Cada plaza de aparcamiento que se prevea en el espacio o viario público, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo, si se trata de aparcamientos en serie y 2,50 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo, si se trata de aparcamientos en batería, excepto las reservadas para minusválidos que serán como mínimo en todos los casos de 3,30 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo.

A tenor de lo regulado en el art. 106.h) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, los proyectos de urbanización que desarrollen el presente plan parcial, contendrá el trazado previsto en él así como las características de la red de comunicaciones del sector y de su enlace con los sistemas generales de comunicaciones previsto en el mismo, de acuerdo con la señalización que contiene en cuanto a alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, las cuales se adecuan a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica. Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100,00 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas y cumplirán con las dimensiones mínimas especificadas en esta Normativa Urbanística. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

4.11.7.- Pavimentación.

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

En las calles peatonales se recomienda con carácter preferente, el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos. Se acepta con limitaciones el hormigón impreso.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante y con tratamiento adecuado para repeler la suciedad.

4.11.8.- Vías ciclistas.

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas-Bici, o plataformas para uso ciclista, totalmente independientes de calzadas y aceras.
- Carriles-Bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras-bici, integradas en la acera, con utilización indistinta por peatones y/o ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal-ciclista de carácter ambiental.

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

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

Se definen a continuación algunos de sus elementos básicos:

Sección.

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,50 ml.	2,00 ml.
Bidireccional	2,50 ml.	3,00 ml.

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, bien sea mediante encintados, bordillos o por el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada.

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril-bici.

Firmes y pavimentos.

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y

de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

La numerosa bibliografía de recomendaciones sobre el diseño de vías ciclistas, permite la realización de proyectos con un alto grado de calidad. En tanto la Comunidad de Murcia no disponga de una norma o recomendación específica, los proyectos de vías ciclistas deberán indicar las recomendaciones que siguen, acogiéndose a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicada.

4.12.- Zonas Verdes y otros espacios libres.

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas.

Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

4.13.- Supresión de barreras arquitectónicas.

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

4.14.- Jardinería y Mobiliario Urbano – Zonas Verdes.

4.14.1.- Criterios generales.

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios libres destinados a zonas verdes, serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos, como a la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de las zonas verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.
- En el diseño de las zonas verdes, se utilizarán con carácter general los principios de la xerojardinería, orientados a la construcción de jardines con bajo consumo de agua.
- En la selección de especies vegetales se utilizarán de forma preferente, aunque no necesariamente exclusiva, especies autóctonas.

- Los céspedes se utilizarán con criterios restrictivos, por ser los principales consumidores de agua de los jardines. Como alternativas al césped para cubrir el terreno, se emplearán plantas tapizantes, masas arbustivas, cortezas de pino, gravas y áridos decorativos o pavimentos, según resulte apropiado.

4.14.2.- Arbolado.

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

La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación.

Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

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

En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2,00 ml. para la plantación de arbolado en las mismas.

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

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo o aspersión, siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Estos sistemas de riego deberán ir provistos de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será como máximo de 30,00 ml.

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, debiéndose contemplar según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4,00 ml. y el máximo de 10,00 ml.

4.14.3.- Arbustos y plantas tapizantes.

Los arbustos y plantas tapizantes son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán desde la base un tupido adecuado.

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

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

4.14.4.- Mobiliario urbano.

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, contenedores y sus soportes, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color, textura y materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos visualizables de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

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

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

4.15.- Buzones concentrados pluridomiciliarios.

En cumplimiento de la Ley 24/01 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que obliga a la facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa postal específica, Real Decreto 1829/1999 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que regula la prestación de los servicios postales, y que desarrolla lo establecido en la Ley 24/1998 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, en las zonas dispersas, diseminados, así como en los entornos de gran desarrollo de construcción horizontal y mínima densidad de población, tanto en los supuestos de viviendas aisladas como en los ámbitos que desarrollen complejos turísticos, centros comerciales, mercados municipales, polígonos industriales, etc., y a los efectos de hacer posible un reparto regular de la correspondencia y de incrementar la calidad en la distribución de los envíos, se preverán obligatoriamente en el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, la ubicación adecuada de "Casilleros Concentrados Pluridomiciliarios".

En cada caso se elegirá el tipo más adecuado de casillero concentrado pluridomiciliario existente en el mercado (caseta postal o panel metálico), debiéndose ubicar en un lugar adecuado, con buena iluminación, de fácil acceso y lo más cercano posible a la entrada del recinto al que va a servir; a la vez que garantizar una integración estética acorde con el entorno.

4.16.- Abastecimiento de Agua.

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable al suelo urbanizable sectorizado (UR/SS/VV/"SM-1") – SECTOR "SM-1" del término municipal de Santomera, seguirán las determinaciones generales siguientes:

4.16.1.- Disponibilidad de caudal y conexiones.

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanizables se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en los planos de esquemas de infraestructuras del presente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general.

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

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50,00 ml. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto de urbanización correspondiente, la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por tres. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias; en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

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

4.16.2.- Elevación.

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

4.16.3.- Regulación.

Los depósitos, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria, con las renovaciones del agua necesarias y tratamiento adecuado, con el fin de mantener las condiciones de potabilidad en el mismo.

4.16.4.- Red de distribución.

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

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

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 90 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1,00 ml.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) deberán cumplir las distancias de paralelismos y cruzamientos establecidas como mínimas por la normativa específica de cada instalación, debiendo guardar como la separación mínima de 0,50 ml. alrededor de la tubería de agua potable.

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

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

Para el riego de parques y jardines, se establecerán en estas zonas, así como en espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m.³ por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes, derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso, no obstante, siendo preferible que los recursos para riego no procedan del agua doméstica potable. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación sanitaria vigente.

4.16.5.- Protección contra incendios.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los Servicios Técnicos Municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo, siempre en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zona de viviendas, como mínimo debe preverse del modelo adoptado por el Ayuntamiento, un hidrante de diámetro 100,00 mm. por cada 1,20 Ha. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como a lo preceptuado en la presente Normativa Urbanística.

4.17.- Saneamiento.

La red será separativa, debiéndose justificar la solución adoptada, pudiendo ser unitaria solo en los casos en los que no exista red municipal separativa.

No se admitirán canalizaciones tubulares o alcantarillas de diámetro inferior a 300,00 mm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 200,00 mm. y 250,00 mm., respectivamente o se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones. En este último caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

Las velocidades máximas serán de 3,00 Ml./seg. cuando los conductores sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de PVC, gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de 0,50 ml./seg., y en todo caso superiores al 30/00.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será suficiente para la correcta limpieza de las alcantarillas.

Se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30,00 ml. y 50,00 ml., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 ml. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa, para diámetros inferiores a 400,00 mm. y armados para tuberías de mayor calibre. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo y resistencia de acuerdo con las profundidades a las que queden instaladas.

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

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvias, se partirá de una precipitación de 160 Litros por Segundo y Hectárea, si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. Si la superficie excede de las 20 Ha, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvias las correspondientes a la fórmula:

$$I \times 260 \times n^{0,42}/t^{0,52}$$

Dónde, "n" es el número de años de probabilidad de repetición, "t" el tiempo de minutos de duración de la lluvia, e "I" su intensidad en litros por segundo y hectárea.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- | | |
|---|-----|
| a) Zonas con edificación abierta o aislada | 0,5 |
| b) Zonas de uso ferroviario, servicios e instalaciones o equipamiento | 0,2 |
| c) Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos | 0,1 |

Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultaran inadecuadas.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del afluente y por otra, la erosión del material de las construcciones.

En todo lo especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

4.18.- Depuración.

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

Ayuntamiento de Santomera y la empresa concesionaria del servicio, así como al plan de depuración para el núcleo de Santomera.

4.19.- Infraestructura eléctrica.

Se deberá tener en cuenta tanto en el proyecto de urbanización que ejecuta el presente Plan Parcial, las disposiciones vigentes de la legislación sectorial eléctrica, así como la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de este tipo de energía, previendo la ubicación de nuevas instalaciones y protegiendo las existentes, de manera que se asegure la dotación de este esencial suministro, tanto para las actividades económicas, industrial, actividades terciarias y de servicios, como para los usos residenciales, de manera que se garantice la calidad de vida de los ciudadanos del Sector de referencia.

Para ello el Ayuntamiento de Santomera y los particulares, deberán arbitrar las oportunas consultas a la empresa suministradora de energía eléctrica para que manifieste las necesidades de las infraestructuras eléctricas del sector en cuestión.

Como Infraestructura Eléctrica se entiende, la transformación, transporte y distribución de energía eléctrica. Los Proyectos correspondientes a estas instalaciones eléctricas, cumplirán las condiciones siguientes:

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de Santomera de acuerdo con la compañía suministradora, debiendo cumplir con la Reglamentación y normativa eléctrica específica para cada tipo de instalación.

El Cálculo de las redes de distribución se hará, según el grado de utilización de la instalación eléctrica y las distintas zonas a electrificar. Las previsiones de potencia para la dotación de las viviendas y otros usos, deberán ser como mínimo las estipuladas en cada momento en la reglamentación en vigor, (actualmente para electrificaciones básicas en viviendas con superficie inferior a 160 m² útiles, 5.750 Watios a 230 Voltios y para electrificación elevada en viviendas con superficie superior a 160 m² útiles, 9.200 Watios).

No obstante las potencias mínimas a considerar para viviendas y otros usos en el Sector "SM-1", deberán ser:

- Para superficie útil igual o mayor a 150 m², 9.900 Watios (Electrificación elevada).

- Para superficie útil menor a 150 m², 6.000 Watios (Electrificación básica) y siempre que no precisen previsión de las instalaciones correspondientes a la electrificación elevada.

A estos efectos se considerará electrificación básica, la que debe permitir la utilización de aparatos eléctricos de uso común en una vivienda y electrificación elevada, la que debe permitir o prever la utilización de sistemas de calefacción eléctrica, acondicionamiento de aire u otros electrodomésticos de consumo superior a los de la electrificación básica.

- Para la previsión del uso de oficinas y comercios, 100 Watios por m² construido y planta, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente de simultaneidad igual a 1,00 (uno).

- Para la previsión de uso de garajes con ventilación natural, 10 Watios por m² construido y planta, y 20 Watios por m² construido y planta para la ventilación forzada, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente de simultaneidad igual a 1,00 (uno).

- Para el resto de usos, industrial, etc., se estará a lo preceptuado en la reglamentación y normativa en vigor en cada momento.

La distribución en baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento específico y normativa de aplicación en vigor. El tendido de las líneas de forma general y salvo indicaciones discurrirá subterráneo bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, en las áreas urbanas o de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía pública, teniendo en escaso carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento de Santomera estime que debe pasar a ser trazado subterráneo, sin que en ningún caso los trabajos de dicha modificación sean a cargo de éste.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admitirá el grapado de cables de baja tensión a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como en los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas y canalizaciones subterráneas.

Las redes de alta tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente en canalizaciones subterráneas, con las protecciones reglamentarias según con la normativa en vigor, siguiendo los recorridos que se señalen por parte de los Servicios Técnicos Municipales y salvo por razones técnicas ineludibles, se ejecutarán a una profundidad mínima de 1,50 ml.

Con carácter general, los Centros de Transformación y sus instalaciones auxiliares, deberán establecerse dentro de construcciones situadas sobre terrenos de propiedad privada, debiendo cumplir las condiciones estéticas y de volumen exigidas por los diferentes apartados que sean de aplicación de las Normas Urbanísticas.

Con carácter excepcional y mediante informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales sobre la imposibilidad material para establecerse dentro de construcciones situadas sobre terrenos de propiedad privada, los Centros de Transformación y sus instalaciones auxiliares, podrán establecerse en los espacios libres públicos, estudiando la mejor ubicación dentro de los mismos, de modo que se integren adecuada y armoniosamente en ellos, garantizando las exigibles condiciones de seguridad de acuerdo con las normativas técnicas específicas en vigor.

En uno y otro caso, el exterior del Centro de Transformación, armonizará en su estética con el carácter y edificación de la zona de ubicación.

En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., estará obligada la propiedad a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen y que no se podrá establecer por debajo del segundo sótano, debiendo reunir el local y las instalaciones las debidas condiciones en cuanto a: Seguridad, Insonorización, Aislamiento Térmico, Ventilación, Tratamiento Antivibratorio, Emisiones Magnéticas, Ignifugación adecuada ante caso de incendio, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

En los espacios libres públicos y privados, los Centros de Transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3,00 ml. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias en cuanto a: Seguridad, Insonorización, Aislamiento Térmico, Ventilación, Tratamiento Antivibratorio, Emisiones Magnéticas, Ignifugación adecuada ante caso de incendio, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y Centros de Transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas en vigor, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas de alojamiento de los contadores, se tratarán con los mismos acabados que la fachada.

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

4.20.- Alumbrado público.

4.20.1.- Criterios de diseño.

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

4.20.2.- Requerimientos luminotécnicos recomendados.

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN.

Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación; dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

	Iluminación media inicial	Uniformidad media general	Deslumbramiento molesto. Perturbador		
	(Lux)	(%)	(G)	(TI)	
Vías locales, caminos vecinales, etc.	25	40%	20%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones.	40	55%	30%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas.	35	45%	25%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas.	25	40%	20%	5	14
Vías interiores de polígonos industriales.	25	40%	20%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones.	20	35%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines.	20	35%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio.	20	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima, por cuanto los niveles precisos estarán en función del realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc., integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante.			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas.	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. n.º 136/2000.				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado, los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20%, superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

4.20.3.- Geometría de la instalación.

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias quedará justificada en cada caso, recomendándose no superar alturas de 5,00 ml. ó 6,00 ml. en las calles estrechas.

4.20.4.- Componentes de la instalación.

Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que se disminuya al máximo la contaminación luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Será obligatoria la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.

En vías arteriales con tránsito intenso, deben de utilizarse las luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, de sodio de alta presión o de sodio de alta presión o sistemas análogos.

En los colectores secundarios con tránsito moderado elemental, pueden admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos.

Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

Cuando las luminarias se coloquen en brazos murales o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto

de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones bajo tubo y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

En todo caso las instalaciones cumplirán con la normativa específica vigente en la materia.

4.21.- Telecomunicaciones y Telefonía.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

5.1.- SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL.

NORMA URBANISTICA DE ZONA (CEDULA DE EDIFICACIÓN) ZONA - “N.U.-SM-1-1”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS CERRADA CON DESTINO A (VPP+VPO+VPJ). ZONA “NU – SM-1-1”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en bloque o colectivas en manzana cerrada y tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y destino obligatorio de planta baja a usos complementarios del residencial y en plantas superiores a la baja a uso exclusivo de viviendas en régimen de P.O. - (VPP+VPO+VPJ).
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. SM-1 , como: NU-SM-1-1.- Viviendas de Categoría 1ª.- Viviendas colectivas que se agrupan horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio exterior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior y en regimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 1ª.- VIVIENDA COLECTIVA o en BLOQUE , con destino obligatorio en las plantas superiores a la baja a uso exclusivo de viviendas en régimen de P.O. - (VPP+VPO+VPJ).
Complementarios:	Cualquier uso considerado <u>compatible en edificios de viviendas</u> por el P.G.M.O. de Santomera.
Compatibles:	Se permiten los usos definidos como <u>compatibles en edificios de viviendas</u> en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. - Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: - Residencias Comunitarias. - Garaje – Aparcamiento. - Equipamientos en todas sus categorías.

	- Industrial. - Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. - Pequeña industria o industria de servicios. - Almacenaje y Distribución. - Servicios Terciarios. - Comercial. - Oficinas y despachos profesionales domésticos. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios Recreativos - Otros Servicios Terciarios. Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	No se permiten los usos de industria de clase "B"-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-1. : 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-1. : 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-1. : Ajustadas a las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-1. : No se definen.
Retranqueos.	
Fachada:	Prohibidos.
Linderos:	Prohibidos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zonas NU-SM-1-1. , medido ortogonalmente a la alineación oficial exterior de la parcela, será de 15,00 ml. En planta baja no se establece fondo máximo edificable.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-1. , el suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable de manzana.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: Altura máxima de cornisa de la edificación: 18,50 ml.
Número máximo de plantas:	Número máximo de plantas permitidas (B+3+a) – (Planta Baja + 3 Plantas + Ático retranqueado como mínimo 3,00 ml. de la alineación exterior de la edificación de acuerdo a lo grafado en planos de ordenación)
Número mínimo de plantas:	Número máximo de plantas menos una.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	Manzana M.1.= 2.285,95 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	- Con destino obligatorio en plantas superiores a la planta baja al uso RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE P.O. (VPP+VPO+VPJ): 7.603,00 m.²edif. techo. - Con destino obligatorio en planta baja a USOS COMPLEMENTARIOS DEL RESIDENCIAL: 2.285,95 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	Sl.
Áticos:	Los áticos o zonas retranqueadas en cubierta, se ajustarán en cuanto a ubicación y dimensiones a lo definido en los planos de Ordenación, no obstante y con carácter general se establece para la definición de su alineación interior, la obligación de respetar un retranqueo de 3,00 ml. a partir de la alineación exterior de la edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

	- El número máximo de plantas es el definido en el correspondiente apartado de esta ficha. - En planta baja se permite la ocupación del 100% de parcela, con destino obligatorio a usos complementarios ó compatibles con el residencial.
--	--

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	• Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² contruidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	--

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	• Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona de suelo.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. • Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. • La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. • Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. • Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre el viario público, los cuales deberán retranquearse un mínimo de 60 centímetros del eje de la medianera y estar comprendidos dentro de un ángulo de 45° medido desde el mismo. Queda limitada la longitud total de vuelos cerrados a las 2/3 de la longitud total de las fachadas, entendiéndose como vuelo cerrado aquel que lo está por los dos laterales, aún cuando su frente se encuentre abierto. En los vuelos abiertos destinados a balcones, el suelo de éstos no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio con un canto inferior a 12 centímetros. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano.
--	--

	• Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	--

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONA - “N.U.-SM-1-2”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS CERRADA. ZONA “NU – SM-1-2”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en bloque o colectivas en manzana cerrada y tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y destino obligatorio de la planta baja a usos complementarios del residencial.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. SM-1 , como: NU-SM-1-2.- Viviendas de Categoría 1ª.- Viviendas colectivas que se agrupan horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio exterior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 1ª.- VIVIENDA COLECTIVA o en BLOQUE. – (RESIDENCIAL INDIFERENCIADO)
Complementarios:	Cualquier uso considerado compatible en edificios de viviendas por el P.G.M.O. de Santomera.
Compatibles:	Se permiten los usos definidos como compatibles en edificios de viviendas en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. - Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: - Residencias Comunitarias. - Garaje – Aparcamiento. - Equipamientos en todas sus categorías. - Industrial. - Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. - Pequeña industria o industria de servicios. - Almacenaje y Distribución. - Servicios Terciarios. - Comercial. - Oficinas y despachos profesionales domésticos. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios Recreativos - Otros Servicios Terciarios. - Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-2.: 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-2.: 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-2.: Ajustadas a las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-2.: No se definen.
Retranqueos.	
Fachada:	Prohibidos.
Linderos:	Prohibidos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zonas NU-SM-1-2., medido ortogonalmente a la alineación oficial exterior de la parcela, será de 15,00 ml. En planta baja no se establece fondo máximo edificable.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-2. , el suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable de manzana.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: Altura máxima de cornisa de la edificación: 18,50 ml.
Número máximo de plantas:	Número máximo de plantas permitidas (B+3+a) – (Planta Baja + 3 Plantas + Ático retranqueado como mínimo 3,00 ml. de la alineación exterior de la edificación de acuerdo a lo grafiado en planos de ordenación)
Número mínimo de plantas:	Número máximo de plantas menos una.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	Manzana M.2. = 1.549,58 m.² de suelo.

Edificabilidad Máxima de la Zona:	- Con destino en plantas superiores a la baja al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 5.000,30 m.²edif. techo. - Con destino obligatorio en planta baja a USOS COMPLEMENTARIOS DEL RESIDENCIAL: 1.549,58 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	Sl.
Áticos:	Los áticos o zonas retranqueadas en cubierta, se ajustarán en cuanto a ubicación y dimensiones a lo definido en los planos de Ordenación, no obstante y con carácter general se establece para la definición de su alineación interior, la obligación de respetar un retranqueo de 3,00 ml. a partir de la alineación exterior de la edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

	- El número máximo de plantas es el definido en el correspondiente apartado de esta ficha. - En planta baja se permite la ocupación del 100% de parcela, con destino obligatorio a usos complementarios y compatibles con el residencial.
--	---

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona de suelo.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales- Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: - En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. - Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. - La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. - Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. - Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre el viario público, los cuales deberán retranquearse un mínimo de 60 centímetros del eje de la
--	--

	medianera y estar comprendidos dentro de un ángulo de 45° medido desde el mismo. Queda limitada la longitud total de vuelos cerrados a las 2/3 de la longitud total de las fachadas, entendiéndose como vuelo cerrado aquel que lo está por los dos laterales, aún cuando su frente se encuentre abierto. En los vuelos abiertos destinados a balcones, el suelo de éstos no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio con un canto inferior a 12 centímetros. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. • Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	--

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las <u>energías renovables</u>, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con <u>carácter obligatorio</u>, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA (CEDULA DE EDIFICACIÓN) ZONA - “N.U.-SM-1-3”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS CERRADA. ZONA “NU – SM-1-3”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en bloque o colectivas en manzana cerrada y tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y destino obligatorio de la planta baja a usos complementarios del residencial.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. SM-1 , como: NU-SM-1-3.- Viviendas de Categoría 1ª.- Viviendas colectivas que se agrupan horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio exterior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 1ª.- VIVIENDA COLECTIVA o en BLOQUE. – (RESIDENCIAL INDIFERENCIADO)
Complementarios:	Cualquier uso considerado <u>compatible en edificios de viviendas</u> por el P.G.M.O. de Santomera.
Compatibles:	Se permiten los usos definidos como <u>compatibles en edificios de viviendas</u> en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: • Residencias Comunitarias. • Garaje – Aparcamiento. • Equipamientos en todas sus categorías. • Industrial. • Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. • Pequeña industria o industria de servicios. • Almacenaje y Distribución. • Servicios Terciarios. • Comercial. • Oficinas y despachos profesionales domésticos. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios Recreativos • Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	• No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-3. : 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-3. : 5,00 ml.

Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-3. : Ajustadas a las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-3. : No se definen.
Retranqueos. Fachada: Linderos:	Prohibidos. Prohibidos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zonas NU-SM-1-3. , medido ortogonalmente a la alineación oficial exterior de la parcela, será de 15,00 ml. En planta baja no se establece fondo máximo edificable.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-3. , el suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable de manzana.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: • Altura máxima de cornisa de la edificación: 15,15 ml.
Número máximo de plantas:	• Número máximo de plantas permitidas (B+2+a) – (Planta Baja + 2 Plantas + Ático retranqueado como mínimo 3,00 ml. de la alineación exterior de la edificación de acuerdo a lo grafiado en planos de ordenación)
Número mínimo de plantas:	• Número máximo de plantas menos una.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	• Manzana M.3.= 3.973,46 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	• Con destino en plantas superiores a la planta baja al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 8.825,42 m.²edif. techo. • Con destino obligatorio en planta baja a USOS COMPLEMENTARIOS DEL RESIDENCIAL: 3.973,46 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	SI.
Áticos:	• Los áticos o zonas retranqueadas en cubierta, se ajustarán en cuanto a ubicación y dimensiones a lo definido en los planos de Ordenación, no obstante y con carácter general se establece para la definición de su alineación interior, la obligación de respetar un retranqueo de 3,00 ml. a partir de la alineación exterior de la edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

	• El número máximo de plantas es el definido en el correspondiente apartado de esta ficha. • En planta baja se permite la ocupación del 100% de parcela, con destino obligatorio a usos complementarios y compatibles con el residencial.
--	---

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	• Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	• Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona de suelo.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
--	---

	• Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. • La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. • Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. • Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre el viario público, los cuales deberán retranquearse un mínimo de 60 centímetros del eje de la medianera y estar comprendidos dentro de un ángulo de 45° medido desde el mismo. Queda limitada la longitud total de vuelos cerrados a las 2/3 de la longitud total de las fachadas, entendiéndose como vuelo cerrado aquel que lo está por los dos laterales, aún cuando su frente se encuentre abierto. En los vuelos abiertos destinados a balcones, el suelo de éstos no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio con un canto inferior a 12 centímetros. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. • Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	---

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONA - “N.U.-SM-1-4”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS CERRADA. ZONA “NU – SM-1-4”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en bloque o colectivas en manzana cerrada y tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y destino obligatorio de la planta baja a usos complementarios del residencial.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P. SM-1 , como: NU-SM-1-4.- Viviendas de Categoría 1ª.- Viviendas colectivas que se agrupan horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio exterior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 1ª.- VIVIENDA COLECTIVA o en BLOQUE. – (RESIDENCIAL INDIFERENCIADO)
Complementarios:	Cualquier uso considerado compatible en edificios de viviendas por el P.G.M.O. de Santomera.
Compatibles:	Se permiten los usos definidos como compatibles en edificios de viviendas en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: • Residencias Comunitarias. • Garaje – Aparcamiento. • Equipamientos en todas sus categorías.

	- Industrial. - Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. - Pequeña industria o industria de servicios. - Almacenaje y Distribución. - Servicios Terciarios. - Comercial. - Oficinas y despachos profesionales domésticos. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios Recreativos - Otros Servicios Terciarios. Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	No se permiten los usos de industria de clase "B"-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-4. : 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-4. : 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-4. : Ajustadas a las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-4. : No se definen.
Retranqueos. Fachada: Linderos:	Prohibidos. Prohibidos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zonas NU-SM-1-4. ..., medido ortogonalmente a la alineación oficial exterior de la parcela, será de 15,00 ml. En planta baja no se establece fondo máximo edificable.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-4. ..., el suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable de manzana.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: Altura máxima de cornisa de la edificación: 15,15 ml.
Número máximo de plantas:	Número máximo de plantas permitidas (B+2+a) – (Planta Baja + 2 Plantas + Ático retranqueado como mínimo 3,00 ml. de la alineación exterior de la edificación de acuerdo a lo grafiado en planos de ordenación)
Número mínimo de plantas:	Número máximo de plantas menos una.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	Manzana M.4.= 1.634,90 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	- Con destino en plantas superiores a la planta baja al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 4.243,68 m.²edif. techo. - Con destino obligatorio en planta baja a usos COMPLEMENTARIOS DEL RESIDENCIAL: 1.563,01 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	SI.
Áticos y Soportales:	- Los áticos o zonas retranqueadas en cubierta, se ajustarán en cuanto a ubicación y dimensiones a lo definido en los planos de Ordenación, no obstante y con carácter general se establece para la definición de su alineación interior, la obligación de respetar un retranqueo de 3,00 ml. a partir de la alineación exterior de la edificación. - En planta baja y con frente al S.L.E.L. 2, se respetará la alineación del soportal grafiado en planos, con un ancho mínimo de 2,50 ml.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

	• El número máximo de plantas es el definido en el correspondiente apartado de esta ficha. • En planta baja se permite la ocupación del 100% de parcela, con destino obligatorio a usos complementarios y compatibles con el residencial.
--	---

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	• Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	• Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona de suelo.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. • Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. • La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. • Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. • Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre el viario público, los cuales deberán retranquearse un mínimo de 60 centímetros del eje de la medianera y estar comprendidos dentro de un ángulo de 45° medido desde el mismo. Queda limitada la longitud total de vuelos cerrados a las 2/3 de la longitud total de las fachadas, entendiéndose como vuelo cerrado aquel que lo está por los dos laterales, aún cuando su frente se encuentre abierto. En los vuelos abiertos destinados a balcones, el suelo de éstos no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio con un canto inferior a 12 centímetros. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida.
--	--

	• Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. • Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	--

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las <u>energías renovables</u>, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con <u>carácter obligatorio</u>, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONA - “N.U.-SM-1-5”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS CERRADA. ZONA “NU – SM-1-5”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en bloque o colectivas en manzana cerrada y tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y tolerancia de usos característicos y compatibles en planta baja.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P.

	SM-1 , como: NU-SM-1-5.- Viviendas de Categoría 1ª.- Viviendas colectivas que se agrupan horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio exterior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.
--	--

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 1ª.- VIVIENDA COLECTIVA o en BLOQUE. – (RESIDENCIAL INDIFERENCIADO)
Complementarios:	Sin obligatoriedad de implantación de usos complementarios.
Compatibles:	Se permiten los usos definidos como compatibles en edificios de viviendas en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: • Residencias Comunitarias. • Garaje – Aparcamiento. • Equipamientos en todas sus categorías. • Industrial. • Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. • Pequeña industria o industria de servicios. • Almacenaje y Distribución. • Servicios Terciarios. • Comercial. • Oficinas y despachos profesionales domésticos. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios Recreativos • Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	• No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-5. : 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-5. : 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-5. : Ajustadas a las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-5. : No se definen.
Retranqueos.	
Fachada:	Prohibidos.
Linderos:	Prohibidos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zona NU-SM-1-5. , medido ortogonalmente a la alineación oficial exterior de la parcela, será de 15,00 ml. En planta baja no se establece fondo máximo edificable.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-5. , el suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable de manzana.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: • Altura máxima de cornisa de la edificación: 15,15 ml.

Número máximo de plantas:	Número máximo de plantas permitidas (B+2+a) – (Planta Baja + 2 Plantas + Ático retranqueado como mínimo 3,00 ml. de la alineación exterior de la edificación de acuerdo a lo grafiado en planos de ordenación.)
Número mínimo de plantas:	Número máximo de plantas menos una.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	Manzana M.5.= 1.691,58 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	Con destino en cualquiera de las plantas de la edificación al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO, estando permitidos los usos compatibles en edificios de viviendas: 5.652,07 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	Sl.
Áticos:	Los áticos o zonas retranqueadas en cubierta, se ajustarán en cuanto a ubicación y dimensiones a lo definido en los planos de Ordenación, no obstante y con carácter general se establece para la definición de su alineación interior, la obligación de respetar un retranqueo de 3,00 ml. a partir de la alineación exterior de la edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

	- El número máximo de plantas es el definido en el correspondiente apartado de esta ficha. - En planta baja se permite la ocupación del 100% de parcela, tanto se destine la misma a usos de vivienda como a usos complementarios y compatibles con el residencial.
--	---

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona de suelo.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: - En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. - Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. - La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
--	---

	• Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. • Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. • Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre el viario público, los cuales deberán retranquearse un mínimo de 60 centímetros del eje de la medianera y estar comprendidos dentro de un ángulo de 45° medido desde el mismo. Queda limitada la longitud total de vuelos cerrados a las 2/3 de la longitud total de las fachadas, entendiéndose como vuelo cerrado aquel que lo está por los dos laterales, aún cuando su frente se encuentre abierto. En los vuelos abiertos destinados a balcones, el suelo de éstos no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio con un canto inferior a 12 centímetros. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. • Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	---

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las <u>energías renovables</u>, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con <u>carácter obligatorio</u>, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA (CEDULA DE EDIFICACIÓN) ZONA - “N.U.-SM-1-6”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS). ZONA “NU-SM-1-6”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P.SM-1 , como: NU-SM-1-6.- Viviendas de Categoría 2ª.- Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas, situadas en parcela independiente en tipología de edificio agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente cada una de las viviendas con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 2ª.- VIVIENDA EN AGRUPACIÓN (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS) – RESIDENCIAL INDIFERENCIADO.
Complementarios:	Sin obligatoriedad de implantación de usos complementarios.
Compatibles:	Se permiten los usos definidos como compatibles en edificios de viviendas en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: • Residencias Comunitarias. • Garaje – Aparcamiento. • Equipamientos en todas sus categorías. • Industrial. • Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. • Pequeña industria o industria de servicios. • Almacenaje y Distribución. • Servicios Terciarios. • Comercial. • Oficinas y despachos profesionales domésticos. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios Recreativos • Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	• No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-6. : 100,00 m. ²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-6. : 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-6. : Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-6. : No se definen.

Retranqueos mínimos obligatorios. Fachada, Linderos:	En Zona NU-SM-1-6. : Fachada: 3,00 ml. Linderos: 3,00 ml. Retranqueos de 3,00 ml. con respecto a fachada y 3,00 ml. a linderos laterales, excepto cuando sean viviendas pareadas o en hilera, en cuyo caso la preceptiva Licencia Municipal deberá solicitarse conjuntamente para la totalidad de las viviendas..
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zona NU-SM-1-6. : dado que se trata de edificación aislada con posibilidad de pareada y en hilera, no se define.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-6. : La edificación podrá ocupar en planta baja y primera el total del recinto interior delimitado por los retranqueos mínimos. Si la planta de sótano o semisótano se destina a aparcamiento, éste podrá ocupar el 100% de la parcela.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: 8,45 ml.
Número máximo de plantas:	DOS - (B-1) plantas.
Número mínimo de plantas:	UNA - (1) planta.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	• Manzana M.6.= 2.217,46 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	• Índice Unitario de Edificabilidad de la Zona: 0,40 m.²/ M.² • Con destino al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 886,98 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	SI.
Aprovechamiento bajo cubierta:	• En la zona NU-SM-1-6. , se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el art. 63 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN – ESPACIOS DE RETRANQUEO.

	- Los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones establecidos para ellos en la Normativa Urbanística del PGMO, podrá ocupar la parcela completa sin tener que respetar los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se destinen a aparcamientos de vehículos, no computándose su superficie en la edificabilidad ni como superficie ocupada. - En los espacios de retranqueo, se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante de la acera superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.
--	--

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	- Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona. - En promociones unitarias de viviendas pareadas en la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 metros. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.
--	---

	Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona urbanística. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle. En ambos casos, la superficie máxima construida resultante será la de aplicar los parámetros de ocupación máxima y número de plantas máximo de la presente Norma Urbanística de Zona.
--	---

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: - En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. - Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. - La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. - Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. - La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. - Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. - En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. - Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, celosías, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la acera.
--	---

	•
--	---

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	- En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. - Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA

(CEDULA DE EDIFICACIÓN)

ZONA - “N.U.-SM-1-7”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS). ZONA “NU-SM-1-7”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P.SM-1 , como: NU-SM-1-7.- Viviendas de Categoría 2ª.- Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas, situadas en parcela independiente en tipología de edificio agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente cada una de las viviendas con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 2ª.- VIVIENDA EN AGRUPACIÓN (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS) – RESIDENCIAL INDIFERENCIADO.
Complementarios:	Sin obligatoriedad de implantación de usos complementarios.
Compatibles:	Se permiten, los usos definidos como <u>compatibles en edificios de viviendas</u> en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas.

	- Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: - Residencias Comunitarias. - Garaje – Aparcamiento. - Equipamientos en todas sus categorías. - Industrial. - Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. - Pequeña industria o industria de servicios. - Almacenaje y Distribución. - Servicios Terciarios. - Comercial. - Oficinas y despachos profesionales domésticos. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios Recreativos - Otros Servicios Terciarios. - Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-7.: 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-7.: 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-7.: Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-7.: No se definen.
Retranqueos mínimos obligatorios. Fachada, Linderos:	En Zona NU-SM-1-7.: Fachada: 3,00 ml. Linderos: 3,00 ml. Retranqueos de 3,00 ml. con respecto a fachada y 3,00 ml. a linderos laterales, excepto cuando sean viviendas pareadas o en hilera, en cuyo caso la preceptiva Licencia Municipal deberá solicitarse conjuntamente para la totalidad de las viviendas..
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zona NU-SM-1-7.: dado que se trata de edificación aislada con posibilidad de pareada y en hilera, no se define.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-7.: La edificación podrá ocupar en planta baja y primera el total del recinto interior delimitado por los retranqueos mínimos. Si la planta de sótano o semisótano se destina a aparcamiento, éste podrá ocupar el 100% de la parcela.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: 8,45 ml.
Número máximo de plantas:	DOS - (B-1) plantas.
Número mínimo de plantas:	UNA - (1) planta.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	Manzana M.7.= 5.097,47 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	- Índice Unitario de Edificabilidad de la Zona: 0,480381 m.²/ M.² - Con destino al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 2.448,73 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	SI.
Aprovechamiento bajo cubierta:	En la zona NU-SM-1-7., se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el art. 63 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN – ESPACIOS DE RETRANQUEO.

	• Los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones establecidos para ellos en la Normativa Urbanística del PGMO, podrá ocupar la parcela completa sin tener que respetar los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se destinen a aparcamientos de vehículos, no computándose su superficie en la edificabilidad ni como superficie ocupada. • En los espacios de retranqueo, se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante de la acera superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.
--	--

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	• Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	• Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona. • En promociones unitarias de viviendas pareadas en la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 metros. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle. • Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificables de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona urbanística. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle. En ambos casos, la superficie máxima construida resultante será la de aplicar los parámetros de ocupación máxima y número de plantas máximo de la presente Norma Urbanística de Zona.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. • Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. • La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. • La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
--	---

	• Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. • Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. • Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. • Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, celosías, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la acera.
--	---

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGÍAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las <u>energías renovables</u>, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con <u>carácter obligatorio</u>, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

NORMA URBANISTICA DE ZONA (CEDULA DE EDIFICACIÓN) ZONA - “N.U.-SM-1-8”

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS). ZONA “NU-SM-1-8”.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P.SM-1 , como: NU-SM-1-8.- Viviendas de Categoría 2ª.- Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas, situadas en parcela independiente en tipología de edificio agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente cada una de las viviendas con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 2ª.- VIVIENDA EN AGRUPACIÓN (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS) – RESIDENCIAL INDIFERENCIADO.
Complementarios:	Sin obligatoriedad de implantación de usos complementarios.
Compatibles:	Se permiten, los usos definidos como <u>compatibles en edificios de viviendas</u> en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: • Residencias Comunitarias. • Garaje – Aparcamiento. • Equipamientos en todas sus categorías. • Industrial. • Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. • Pequeña industria o industria de servicios. • Almacenaje y Distribución. • Servicios Terciarios. • Comercial. • Oficinas y despachos profesionales domésticos. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios Recreativos • Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	• No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-8. : 100,00 m. ²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-8. : 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-8. : Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-8. : No se definen.

Retranqueos mínimos obligatorios. Viales Públicos, Linderos:	En Zona NU-SM-1-8. : A viales públicos: En las fachadas marcadas en planos, 3,00 ml. Linderos: No son obligatorios retranqueos a linderos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zona NU-SM-1-8. : dado que se trata de edificación aislada con posibilidad de pareada y en hilera, no se define.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-8. : La edificación podrá ocupar en planta baja y primera el total del recinto interior delimitado por los retranqueos mínimos. Si la planta de sótano o semisótano se destina a aparcamiento, éste podrá ocupar el 100% de la parcela.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: 8,45 ml.
Número máximo de plantas:	DOS - (B-1) plantas.
Número mínimo de plantas:	UNA - (1) planta.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	• Manzana M.8.= 956,75 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	• Índice Unitario de Edificabilidad de la Zona: 1,611016 m.²/ M.² • Con destino al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 1.541,34 m.²edif. techo.
Sótano y semisótano:	SI.
Aprovechamiento bajo cubierta:	• En la zona NU-SM-1-8. , se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el art. 63 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN – ESPACIOS DE RETRANQUEO.

	- Los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones establecidas para ellos en la Normativa Urbanística del PGMO, podrá ocupar la parcela completa sin tener que respetar los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se destinen a aparcamientos de vehículos, no computándose su superficie en la edificabilidad ni como superficie ocupada. - En los espacios de retranqueo, se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante de la acera superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.
--	--

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	- Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona. - En promociones unitarias de viviendas pareadas en la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 metros. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.
--	--

	Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona urbanística. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle. En ambos casos, la superficie máxima construida resultante será la de aplicar los parámetros de ocupación máxima y número de plantas máximo de la presente Norma Urbanística de Zona.
--	--

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: - En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. - Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. - La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. - Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. - La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. - Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. - Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. - En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. - Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, celosías, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la acera.
--	---

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGIAS RENOVABLES

	- En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. - Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una preinstalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	--

NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONA - "N.U.-SM-1-9"

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN - (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS). ZONA "NU-SM-1-9".
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del P.P.SM-1 , como: NU-SM-1-9.- Viviendas de Categoría 2ª.- Viviendas en agrupación, adosadas o en hilera, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas, situadas en parcela independiente en tipología de edificio agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente cada una de las viviendas con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior y en régimen de uso regulado por la presente Norma Urbanística de Zona.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el Residencial en la categoría 2ª.- VIVIENDA EN AGRUPACIÓN (ADOSADAS-PAREADAS-AISLADAS) - RESIDENCIAL INDIFERENCIADO.
Complementarios:	Sin obligatoriedad de implantación de usos complementarios.
Compatibles:	Se permiten, los usos definidos como compatibles en edificios de viviendas en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas. - Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: - Residencias Comunitarias.

	• Garaje – Aparcamiento. • Equipamientos en todas sus categorías. • Industrial. • Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. • Pequeña industria o industria de servicios. • Almacenaje y Distribución. • Servicios Terciarios. • Comercial. • Oficinas y despachos profesionales domésticos. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios Recreativos • Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	• No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.
Condicionados:	Aparcamiento público con acceso independiente.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zona NU-SM-1-9. : 100,00 m.²
Fachada mínima:	En Zona NU-SM-1-9. : 5,00 ml.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zona NU-SM-1-9. : Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zona NU-SM-1-9. : No se definen.
Retranqueos mínimos obligatorios. Viales Públicos, Linderos:	En Zona NU-SM-1-9. : A viales públicos: En las fachadas marcadas en planos, 3,00 ml. Linderos: No son obligatorios retranqueos a linderos.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zona NU-SM-1-9. : dado que se trata de edificación aislada con posibilidad de pareada y en hilera, no se define.
Ocupación máxima del suelo:	En Zona NU-SM-1-9. : La edificación podrá ocupar en planta baja y primera el total del recinto interior delimitado por los retranqueos mínimos. Si la planta de sótano o semisótano se destina a aparcamiento, éste podrá ocupar el 100% de la parcela.
Altura máxima de cornisa:	Con los criterios de medición de alturas del art. 61 de las Normas Urbanísticas del PGMO: 8,45 ml.
Número máximo de plantas:	DOS - (B-1) plantas.
Número mínimo de plantas:	UNA - (1) planta.
Superficie de la Zona (Parcela Neta):	• Manzana M.9.= 1.031,88 m.²de suelo.
Edificabilidad Máxima de la Zona:	• Índice Unitario de Edificabilidad de la Zona: 1,535604 m.²/ M.² • Con destino al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO: 1.584,56 m.² edif. techo.
Sótano y semisótano:	SI.
Aprovechamiento bajo cubierta:	• En la zona NU-SM-1-9., se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el art. 63 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN – ESPACIOS DE RETRANQUEO.

	• Los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones establecidos para ellos en la Normativa Urbanística del PGMO, podrá ocupar la parcela completa sin tener que respetar los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se destinen a aparcamientos de vehículos, no computándose su superficie en la edificabilidad ni como superficie ocupada.
--	---

	En los espacios de retranqueo, se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante de la acera superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.
--	--

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100,00 m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	- Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona. - En promociones unitarias de viviendas pareadas en la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 metros. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle. - Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona urbanística. Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle. En ambos casos, la superficie máxima construida resultante será la de aplicar los parámetros de ocupación máxima y número de plantas máximo de la presente Norma Urbanística de Zona.
--	---

CONDICIONES ESTÉTICAS

	Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente: - En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. - Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. - La ejecución de portadas, escaparates, vitrinas y rótulos identificativos (placas, rótulos, banderolas, marquesinas y toldos), cumplirán lo preceptuado en el art. 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. - Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las Zonas 1, en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas.
--	--

	• Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. • La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. • Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen del casco urbano. • Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. • En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. • Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, celosías, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la acera.
--	--

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	• La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
--	---

ENERGÍAS RENOVABLES

	• En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. • Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	---

5.2.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONAS - "N.U.-EC"
EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. ZONAS – N.U.-EC.
CARÁTER DE LA EDIFICACIÓN:	Edificación e instalaciones destinadas a Sistemas Generales o Locales de Equipamientos Promovidos por las Administraciones Públicas.
DEFINICIÓN:	Comprende las zona calificadas en los planos de ordenación del PLAN PARCIAL (UR/SS/VV/"SM-1") – SECTOR "SM-1", (contenidas en la delimitación de las Unidades de Actuación), como: <u>EQUIPAMIENTOS SOCIALES:</u> • EQUIPAMIENTO SOCIAL – EDUCACIONAL y DOCENTE (Colegios-Guarderías-Centros de investigación, etc). • EQUIPAMIENTO SOCIAL – CULTURAL (Centros Culturales-Bibliotecas-Museos-Salas de Exposición-Jardines Botánicos, etc). • EQUIPAMIENTO SOCIAL – SANITARIO (Centros de Salud-Centros de Servicios Médicos y Quirúrgicos-Clínicas Públicas-Ambulatorios-Hospitales, etc). • EQUIPAMIENTO SOCIAL – BIENESTAR SOCIAL y ADMINISTRATIVO (Centros Sociales-Centros de Asociaciones, etc). • EQUIPAMIENTO SOCIAL – RELIGIOSO (Catedrales-Basilicas-Iglesias-Centros de Culto Religioso-Centros de Asistencia Religiosa, etc.). <u>EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS:</u> • EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Pabellones Deportivos-Pistas Deportivas-Piscinas-Gimnasios-Centros de Élite o de Alto Rendimiento Deportivo-, Centros de Educación Física, etc.).
PARCELAS DE AFECCIÓN:	(SG/EL/EC/P_{S2}) - (SLEC-1 - (SLEC-2) del PLAN PARCIAL (UR/SS/VV/"SM-1") –SECTOR "SM-1".

USOS.

Característicos:	• Equipamientos con destino a centros: Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales.
Complementarios:	• Garaje – aparcamiento. • Oficinas. • Hostelero. • Comercial (Pequeño comercio).
Compatibles:	• Otros servicios terciarios.
Condicionados:	• Vivienda de guardería, con la superficie construida necesaria para desarrollar el programa funcional de vivienda de tres dormitorios.
Prohibidos:	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN.

En manzana cerrada:	Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique: • Tipología de edificación entre medianerías con el número máximo de plantas definido en la manzana o tramo de fachada donde se ubique.
----------------------------	--

Edificación aislada:	Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique: • Tipología de edificación aislada, con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda. • Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente.
-----------------------------	---

PARCELACIÓN - RETRANQUEOS – VOLUMEN – CONDICIONES PARTICULARES.

Parcelación.	<u>Parcela mínima:</u> No se fija. <u>Frente mínimo:</u> No se fija.
Retranqueos.	<u>Fachada:</u> Libre. <u>Linderos:</u> Libre.
Volumen.	<u>Edificabilidad:</u> Análoga a la definida por la Norma Urbanística de Zona que circunda al equipamiento. <u>Altura máxima:</u> Análoga a la definida por la Norma Urbanística de Zona que circunda al equipamiento. <u>Ocupación máxima:</u> Análoga a la definida por la Norma Urbanística de Zona que circunda al equipamiento. NOTA: La edificabilidad consumida por el equipamiento colectivo no computa en la edificabilidad lucrativa del Plan Parcial SECTOR “SM-1”.
Condiciones particulares.	Cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá redactarse y aprobarse un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad de la zona de ubicación del equipamiento.

5.3.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Las zonas calificadas como espacios libres y zonas verde en este Plan Parcial se regirán en todos sus aspectos por las Normas Urbanísticas de Zona que a continuación se detallan, debiéndose tener, no obstante, en cuenta las siguientes limitaciones:

No se podrá construir ningún tipo de edificación de las previstas en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

Se realizará con carácter preferente plantaciones de arbolado de alto porte con el fin de lograr una importante masa arbórea.

5.3.1.- SISTEMAS GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.**NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONAS - “N.U.-(EL)”.**

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	SISTEMAS GENERAL Y LOCAL DE ESPACIOS LIBRES. ZONAS – N.U.-(EL)
CARÁTER DE LA EDIFICACIÓN:	La edificación e instalaciones, consisten únicamente en pequeños edificios destinados a quioscos de música, bebidas, restaurante y auditorios o similares.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del PLAN PARCIAL (UR/SS/VV/”SM-1”) –SECTOR “SM-1” (contenidas en la delimitación de la única Unidad de Actuación), como: N.U.-EL.- Destinados a zonas aptas para uso público así como plazas, parques, jardines, áreas de recreo y peatonales.
PARCELAS DE AFECCIÓN:	(SG/EL/VI/1._{SM-1}) - (SLEL-1.1) - (SLEL-1.2) - (SLEL-2) - (SLEL-3) - (SLEL-4) - (SLEL-5) del PLAN PARCIAL (UR/SS/VV/”SM-1”) – SECTOR “SM-1”.

USOS.

Característicos:	El uso característico y predominante es el específico de los espacios libres de dominio y uso público, como son las plazas, parques, jardines, áreas de recreo y peatonales.
Compatibles:	• Pequeñas instalaciones de bar, quioscos, etc. • Usos de espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. • Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
Prohibidos:	• Todos los no especificados en los apartados anteriores. • En las áreas específicas de juegos infantiles no se permitirán edificaciones más que las dedicadas a este fin.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN

Parcela mínima	No se limita.
Alineaciones exteriores edificación	La disposición de la edificación es libre, siempre que ésta quede retranqueada 3,00 ml. de las alineaciones del contorno de la zona.
Alineaciones interiores de la edificación	Siempre que se cumpla el apartado de alineaciones exteriores, la disposición de las edificaciones es libre.
Ocupación máxima del suelo	La suma total de las ocupaciones de las instalaciones permitidas en la zona, no sobrepasará el relación a la superficie total del espacio libre de dominio y uso público el 50% , debiendo cumplir también los siguientes porcentajes parciales según usos: ➤ Uso deportivo: 30%. ➤ Uso espectáculos: 15 %. ➤ Edificación auxiliar: 5%.
Edificabilidad	0,05 m.²/M.²
Altura máxima de cornisa	4,00 ml.
Número máximo de plantas	1 Planta.

5.4.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS.

La parcelas así calificadas y señaladas en los Planos de Ordenación del Plan Parcial están destinadas a acoger aquellas instalaciones precisas para el adecuado funcionamiento del conjunto de los terrenos ordenados, tales como Centros de Transformación, siendo su uso y dominio privado y consumiendo edificabilidad lucrativa.

La edificabilidad global será de $1,00 \text{ m.}^2/\text{M.}^2$ del conjunto de la parcela neta y la altura máxima la que sea necesaria para el suministro del servicio, debiendo en todo caso cuidarse el aspecto estético de los centros e instalaciones para que queden debidamente integrados en el conjunto de las instalaciones del Plan Parcial.

NORMA URBANISTICA DE ZONA
(CEDULA DE EDIFICACIÓN)
ZONAS - "N.U.-SM-1-CT."

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	INSTALACIONES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. ZONA N.U.-SM-1-CT.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Construcciones aisladas en parcela independiente destinadas al uso de servicios urbanos.
DEFINICIÓN:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación del PLAN PARCIAL (UR/SS/VV/"SM-1") - SECTOR "SM-1" , (contenidas en la delimitación de la única Unidad de Actuación), como: N.U.-SM-1-CT.- Centros de Transformación Eléctrica.- Situados en parcela independiente en tipología de construcción con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o de un espacio libre exterior.
PARCELAS DE AFECCIÓN:	(CT-1)-(CT-2)-(CT-3) del PLAN PARCIAL (UR/SS/VV/"SM-1") - SECTOR "SM-1".

USOS.

Característicos:	El uso característico exclusivo y predominante es el de CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ELECTRICA
Complementarios:	Ninguno.
Compatibles:	Ninguno.
Prohibidos:	Todos los que no coincidan con el característico.
Condicionados:	Ninguno.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En Zonas N.U.-SM-1-CT: $30,00 \text{ m.}^2$
Fachada mínima:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : No se define.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : Dentro de las alineaciones exteriores oficiales.
Alineaciones interiores edificación:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : No se definen alineaciones interiores oficiales.
Edificabilidad máxima:	$1,00 \text{ m.}^2/\text{M.}^2$

Retranqueos mínimos obligatorios. Fachada, Linderos:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : Se respetarán los establecidos por la empresa suministradora de fluido eléctrico.
Fondo máximo edificable:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : No se define.
Ocupación máxima del suelo:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : La necesaria para la implantación del servicio eléctrico.
Altura máxima de cornisa:	En Zonas N.U.-SM-1-CT : La necesaria para la implantación del servicio eléctrico.
Número máximo de plantas:	UNA-(1) planta.

5.5.- SUELO DESTINADO A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

5.5.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Por no establecerlo el P.G.M.O. de Santomera con aprobación definitiva parcial, no se ha contemplado en la redacción del presente Plan Parcial el trazado y la ordenación de ningún Sistema General de Viario.

5.5.2.- SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES.

Como consecuencia de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial (UR/SS/VV/"SM-1")- Sector "SM-1", se ha previsto el trazado del sistema local de viario que está adecuadamente grafiado, acotado y con las correspondientes cotas de rasantes en el plano de ordenación OR-4 ALINEACIONES Y RASANTES.

6.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

6.1.- PROTECCIÓN DE EDIFICIOS.

Dentro del ámbito delimitado por el suelo urbanizable sectorizado del Plan Parcial (UR/SS/VV/"SM-1") - Sector "SM-1", no se recoge ningún Edificio Protegido no estableciéndose ninguna protección específica de edificios en la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

6.2.- PROTECCIÓN DE ARBOLADO.

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras, protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado. En caso contrario podrá ser motivo de la suspensión de la obra.

La tala de árboles situados en masa o alineaciones arbóreas o arbustivas sujetas a alguna determinación específica, quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de partes de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

Queda prohibida la tala o extracción de palmeras, Phoenix canariensis y Phoenix dactylifera, para su venta o comercialización. Cuando sea necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro del término municipal de Santomera.

6.3.- PROTECCIÓN DE CAUCES Y CANALES DE RIEGO.

Dentro del ámbito delimitado por el suelo urbanizable sectorizado del Plan Parcial (UR/SS/VV/"SM-1") - Sector "SM-1", no se recoge ningún cauce ni canal de riego público, no estableciéndose ninguna protección específica de cauces o canales de riego en la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

7.- NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES.

Todas las edificaciones, instalaciones y servicios que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Plan Parcial Sector "SM-1", deberán cumplir los aspectos que sobre accesibilidad le sean de aplicación en relación



a lo contenido en el Capítulo III de la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial Obras Públicas y Medio Ambiente.

En los proyectos que soliciten licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el art. 13.3 de la Orden ya citada de 15 de octubre de 1991.

8.- DISPOSICIÓN FINAL.

Estas Normas Urbanísticas reguladoras entrarán en vigor en el momento de la publicación de su aprobación definitiva.”

En Santomera, 18 de enero de 2010.—El Alcalde-Presidente, José María Sánchez Artés.