

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

3456 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 24 de enero de 2013, relativa a la aprobación definitiva parcial de ámbitos suspendidos del Plan General Municipal de Ordenación de Ojós. Expte. 99/05 de planeamiento.

Con fecha 24 de enero de 2013 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

Primero.- El PGMO, de Ojós fue aprobado definitivamente, de forma parcial y a reserva de subsanación de deficiencias mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 9 de diciembre de 2010.

Esta orden aprobó definitivamente el suelo urbano consolidado de dicho plan general, suspendiendo el resto de los ámbitos.

Segundo.- Tras la anterior Orden, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Dirección General de Carreteras de 20 de diciembre de 2010, que señala diversas deficiencias en relación con la incorporación al plan de nuevos trazados de carreteras, con la línea límite de edificación, con los accesos a las carreteras regionales y con las autorizaciones en suelo no urbanizable.

- Informe de la Dirección General de Turismo de 30 de diciembre de 2010 que hace varias recomendaciones en relación con la normativa general de usos, usos turísticos en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable e itinerarios ecoturísticos.

- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 28 de febrero de 2011, que hace diversas observaciones y recomendaciones en relación con suelos que afecten a comunidades de regantes, con las explotaciones ganaderas, con los invernaderos y almacenes, con las normas sobre protección de tierras y con las viviendas familiares en suelo no urbanizable.

- Informes de la Confederación Hidrográfica del Segura de 15 de junio y 19 de diciembre de 2012. El primero de ellos señala varias observaciones en relación con la delimitación del dominio público hidráulico y la afección al mismo y a sus zonas de protección y régimen de corrientes, a las limitaciones en la zona de policía de cauces y a la afección a infraestructuras hidráulicas.

El segundo informe se refiere a la disponibilidad de recursos hídricos del PGMO de Ojós.

Tercero.- Con fecha de registro de entrada 18 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Ojós remitió un texto refundido del Plan General aprobado en sesión plenaria de 9 de agosto de 2012.

Cuarto.- Examinada la anterior documentación, el Servicio de Urbanismo emitió, con fecha 15 de enero de 2013, informe cuyas conclusiones se transcriben a continuación:

1.- En el cómputo de superficie edificable (m²t) relativa a suelo urbano y sectorizado no se ha incluido la correspondiente a los sectores de urbanizable Especial Huerta SUE (1 a 6). Afecta al cálculo de estándares y demanda de infraestructuras.

2.- Sistemas Generales:

Se han de diferenciar los sistemas generales existentes de los previstos, se observa que algunos de los mismos como por ejemplo el SGEQ junto al SGEL "Sotos del río 3" y este último no consta que sean de propiedad municipal y no está prevista su obtención. A su vez, se ha de distinguir entre preferentes y diferidos.

.-Sistemas generales de espacios libres.

Al incluir la superficie edificable residencial de los sectores de urbanizable Especial Huerta SUE (1 a 6) no se alcanza el estándar mínimo de sistema general de espacios libres exigido en el art. 98 TRLSRM. El estándar correspondiente se ha de incorporar como determinación en el suelo urbanizable sin sectorizar.

.- Sistema general de equipamientos

Se ha de llevar a cabo el cómputo detallado y calcular el estándar resultante para el suelo urbano y urbanizable sectorizado. Se ha de incluir en las determinaciones del suelo urbanizable sin sectorizar.

.- Sistema general de infraestructuras

No se garantiza la solución de depuración para la nueva demanda prevista, que se propone resolver dependiendo de otras administraciones.

.- Sistema general hidráulico.

Se han de recoger los cauces existentes teniendo en cuenta el Inventario de Cauces y el informe de CHS (Ramblas del Estrecho y Cañada María, al oeste del TM y al norte Rambla del Chinte y Barranco de Ricote (planos 5.000 y menor) con la calificación correspondiente.

3.- SNU Protección específica.

Se han de señalar las bandas de amortiguación que exige la DIA. La delimitación queda pendiente de las puntualizaciones de la DG competente.

4.- SUBLE-BO: en plano P-22 se indica en tablas erróneamente que las parcelas EL-1 a EL-4 son sistemas generales, y el tramado utilizado para las parcelas A a I no se corresponde con el recogido en leyenda.

5.- SUBLE-AEC Carretera de Mula. No se prevé ni regula el régimen transitorio en relación con la preordenación. No se recogen las indicaciones de la DG de Carreteras sobre la MU-530 (plano de ordenación P24) No figura SG de comunicaciones adscrito al sector.

6.- SUBLE-SUE. La superficie de suelo urbanizable especial huerta SUE2 (anterior BD2) ha sido ampliada a costa de suelo no urbanizable sin que traiga causa en la subsanación de deficiencias y sin haber sido sometida a Evaluación de Impacto Ambiental. Sucede igualmente con el sector SUE6. Este último se haya afectado a su vez por la franja de amortiguación del no urbanizable de protección específica, la vereda de Maraón, el canal del trasvase y una línea de alta tensión.

Los sectores SUE 3 a 5 no cumplen la exigencia de la DIA que señala que el área de suelo urbanizable en torno al embalse del Mayés, "deberá preservarse en su totalidad del proceso urbanizador, y reconocerse los valores naturales". A su vez, no se justifica su definición conforme al art. 66 TRLSRM. Quedan igualmente afectados por la franja de amortiguación del no urbanizable de protección específica.

En las fichas de los sectores de urbanizable especial se recoge por error que se han de ordenar mediante plan parcial, y en el art. 4.3.2. NN.UU se obliga a 20 m²/100 m²t de dotaciones, en lugar de 25 como estipula el art. 117 TRLSRM, al mismo tiempo tampoco se corresponde con las cantidades recogidas en las fichas.

7.- Suelo urbanizable sin sectorizar.

No se han de incluir como suelo urbanizable las áreas que se incrustan en suelo no urbanizable, que no se insertan correctamente en el territorio y que se encuentran afectadas por distintas protecciones como las franjas de amortiguación. Afecta fundamentalmente al ámbito de convenio SSC

8.- Suelo urbano consolidado.

Debe justificarse la clasificación como suelo urbano de la zona VE lineal situada a lo largo de las carreteras de Blanca y Ricote, en especial junto a esta última.

9.- En relación con la Normativa, no se han subsanado los siguientes reparos:

- En el título VI Régimen de los Sistemas Generales, se entremezclan generales, locales y servicios. No se ajusta al art. 98 TRLSRM.

- Art. 2.2.1. Planes parciales. En el punto 3, apartado b se obliga a identificar sector con única unidad de actuación, dificultando la gestión. En el apartado g la dimensión mínima para una etapa no está ajustada a Ojós. Punto 4, apartados b y c debe especificar "inferior" en lugar de "superior". El apartado g se ha de corregir de acuerdo con el art. 123.g TRLSRM. En el punto 5 se establecen unos plazos y obligaciones no ajustados a la realidad municipal.

- Art. 2.3.2. Planes especiales. Punto 1. Se identifica ámbito de PE con unidad de actuación dificultando la gestión, señalando una suspensión de licencias, independiente de la establecida en la tramitación del PE.

- Art. 2.3.3. Estudios de Detalle. No se ajusta al Art. 120 TRLSRM. Se ha de suprimir la posibilidad de "trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público" y "Fijar las alineaciones".

- En los sectores se ha de hacer alusión al aprovechamiento de referencia en lugar de la edificabilidad (Art.4.1.3, fichas de los sectores, etc.).

- Art. 4.1.5. Estándares para sistemas locales. En el punto 3 se menciona como edificabilidad de equipamientos la de jardines y áreas de juego.

- Ficha sector SUE2. No coincide la descripción de su ubicación con el plano. En la misma se indica que linda con la unidad de actuación OJ2 y en plano hay una manzana por medio.

- Sector AEC. No se contempla régimen transitorio, con su límite objetivo correspondiente, en base a la preordenación.

- Art. 4.3.3 (anterior 4.2.3). Régimen transitorio hasta la tramitación del Plan Especial. No se establece límite al régimen transitorio en base a parámetros objetivos. Además, se le ha añadido en epígrafe 1 a la parcela mínima de 5.000

m² la alternativa de 2.500 m² para fincas anteriores a 1998, sin especificar de acuerdo con el Art.84 TRLSRM., que tengan constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y sin que traiga causa en la subsanación de deficiencias.

- Art. 4.4.1. (anterior 4.3.1) Suelo urbanizable sin sectorizar.

Se ha de suprimir la disyuntiva en relación con el sistema general de espacios libres que posibilita fijarlo en 5 m²/habitante. Se ha de incluir el estándar de sistema general de equipamientos en base al cual realizar la reserva correspondiente. Se han de incluir condiciones de delimitación de sectores, criterios para adecuada inserción, características técnicas, magnitudes mínimas, de todos los sistemas generales.

- Art. 4.4.2. (anterior 4.3.2) Régimen. No se ha de hacer alusión a un proyecto de delimitación de sector que no figura en el TRLSRM. No se establece límite al régimen transitorio, que ha de ser en base a parámetros objetivos que garanticen la posibilidad de ordenación futura del ámbito.

- Art. 5.1.4. Normas generales de edificación.

Se ha de hacer la salvedad de que estas condiciones generales serán de aplicación siempre que no se especifique lo contrario en las condiciones particulares de cada subcategoría o sea contrario al régimen de protección correspondiente.

- En el punto 2 se hace remisión al artículo 5.3.4, que no corresponde, en lugar del 5.2.5.2.c.

- En el punto 7, protección de arbolado, se ha de contemplar la excepcionalidad de otros árboles de producción agrícola además de los frutales, en caso contrario se imposibilitaría el desarrollo de otros urbanizables.

- En el punto 8, normas sobre protección de tierras, en el último párrafo se remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con lo que en su caso habría que actualizar haciendo referencia a la Consejería competente en Medio Ambiente, de cualquier forma el supuesto que se señala como obligatorio someter a autorización, "aquellas actuaciones que supongan transformación de suelo no cultivado" resulta muy genérica, debiendo remitir a los supuestos establecidos por la vigente legislación medioambiental.

- Art. 5.2.1. Protección específica por sus valores naturales (SNU-PN). En la definición se ha de incluir alusión a los montes pertenecientes al catálogo de utilidad pública. En el apartado e se prohíben las construcciones relacionadas con la defensa nacional. Todo el artículo se ha de ajustar al régimen establecido por el art. 76 TRLSRM, en especial el punto 2, usos y actividades permitidas. La regulación normativa ha de remitir al PORN, que ordene estos espacios admitiéndose usos y obras provisionales en ausencia del mismo. Indicando en su caso que las especificaciones recogidas se aplicarán con carácter supletorio. En el punto 3, condiciones de la edificación, el apartado b se remite al art. 9.1.9 en lugar del 10.1.9.

- Art.5.2.5.2.A, Almacenes agrícolas. No procede la autorización de segunda residencia, recreo o esparcimiento... Se hace alusión errónea al apartado D del presente artículo, que no guarda relación.

En el punto 2 se alude erróneamente al art. 9.1.9 en lugar del art. 10.1.9, igualmente en el B.f, el C.e, así como en todos aquellos que se hace alusión a la distancia a carreteras y caminos.

- Art. 5.2.5.1. Instalaciones vinculadas a obra pública. No procede alusión a instalaciones aeronáuticas.

- Art. 5.2.5.2. Régimen instalaciones de interés social y utilidad pública.

En el punto 2 se incluyen como tal instalaciones que no proceden. Se trata de instalaciones que no tienen por qué ser necesariamente de utilidad pública y se apoya en el RAMI que a nivel regional ha sido superado por la Ley 4/09. Están mal nombrados los apartados y la remisión a ellos del punto 3. En el punto 4 se remite al art. 9.3.19 que no existe.

- Art. 5.2.5.3.C No incorpora el condicionante de dimensión mínima de UTA titular con la condición de agricultor profesional, requisito señalado por la DG de Regadíos y Desarrollo Rural

- Art. 10.1.3. (anterior 5.3.3) Actividades recreativas. No distingue categorías. La DIA señala en el punto 1c que no resultan admisibles en protección específica.

- Art. 7.1.1. (anterior 6.1.1) El punto 3 no procede. Remite al art. 3.9.4 que no hay.

- Art. 7.2.14. (anterior 6.2.15) Edificabilidad. En el punto 2 se mencionan aprovechamiento subjetivo y objetivo no referenciados en el TRLSRM. En el punto 3 se señala que quedan excluidos los sótanos, cuando esta determinación debe incluirse en el artículo siguiente en el punto 2, de acuerdo con las definiciones habituales de cómputo de superficie construida/edificada (están el relación el art. 7.2.15 y 7.2.25). Se identifica con aprovechamiento. No se recoge el aprovechamiento de referencia.

- Art. 7.2.15. (anterior 6.2.15) Superficie construida. Se señala en punto 1 que se incluyen los sótanos, lo que contradice el artículo anterior. En el punto 2, apartado c la altura libre interior mínima a partir de la cual se computa su superficie construida ha de ser 1,5 m, en lugar de 1,8 m, en consonancia con la mayoría de normativas en la Región. Afecta a otros artículos como el 3.2.3.

- Capítulo 5. Condiciones de uso. No procede incluir este capítulo en el Título 7 de Condiciones generales de edificación, urbanización y gestión.

- Art. 7.5.14. (anterior 6.5.14) Uso global dotacional. No se ha de incluir como uso de equipamiento social los servicios urbanos que son infraestructuras.

En el punto 2, uso de espacios libres (EL) se establecen unos requisitos de forma y superficie que no cumplen las superficies así calificadas en suelo urbano. La determinación incluida en relación con el urbanizable turístico queda afectada por la DIA.

- Art. 7.5.15. (anterior 6.5.15) Uso global de comunicaciones. No se han de recoger como "sistema viario local" las carreteras regionales, cuestiona su condición de sistema general.

- Capítulo 6. Condiciones generales de urbanización. Se ha de ajustar a la legislación vigente, Orden de 1 febrero de 2010 del Ministerio de Vivienda.

- Art. 6.1.1. (anterior 6.8.3) Sistemas locales y sistemas generales. La definición de SS.GG. se ha de ajustar al art. 98 TRLSRM. En el punto 1, apartado b, hace referencia a legislación de otra Comunidad. En el apartado c los criterios de valoración se han de ajustar al vigente texto refundido de la Ley del Suelo estatal. En el punto 2 se clasifica en actuaciones sistemáticas y asistemáticas conforme a otras legislaciones en lugar del TRLSRM. El punto 3 se ha de ajustar

al art. 98 TRLSRM, en el apartado b se nombra el urbanizable turístico afectado por la DIA.

- Art. 8.2.4. (anterior 7.2.4) Actuaciones en suelo urbano. Se mencionan conceptos de otras legislaciones como el aprovechamiento tipo que no son de aplicación en la Región. El procedimiento de delimitación no se ajusta al art. 142 TRLSRM.

- Art. 8.2.7. (anterior 7.2.7) Terrenos dotacionales. Se ha de ajustar al TRLSRM en el que no se recoge en el mismo la cesión gratuita de su titular en las dotaciones públicas no incluidas en unidad de actuación.

- Art. 8.2.9. (anterior 7.2.9) Urbanizable sin sectorizar. Se menciona la "delimitación de sector" como documento diferenciado de plan parcial, no ajustándose al TRLSRM.

- Las fichas de unidades, planes especiales y sectores no recogen los mismos datos y condiciones que los planos de ordenación correspondientes.

10.- Catálogo

Los yacimientos paleontológicos catalogados en el municipio de Caracena en el Paraje de La Alquibla y Casa de la Palma en el Paraje del Tránsito Tajo –Segura se citan en art. 10.2.2.- Especial Protección Arqueológica, pero no se define normativa específica y demás parámetros. No figuran en planos de Ordenación. Respecto de los arqueológicos no se aporta plano con delimitación del BIC. Se han de recoger las determinaciones que procedan del informe de la DG de Bellas Artes y Bienes Culturales de fecha 30/11/2010 (Título X Normas de Protección, Catálogo...)

11.- Programa de Actuación. Estudio Económico-Financiero.

Se ha de incorporar la programación y análisis económico que corresponda en función de lo finalmente especificado en memoria en relación con los sistemas generales existentes y previstos.

12.- Se han de recoger las determinaciones procedentes de la Declaración de Impacto Ambiental y los informes sectoriales que afectan en su mayor parte a normativa. La DIA (medidas relacionadas con la protección del medio natural: franjas de amortiguación, Título X normas de protección...) e informes sectoriales como DG de Carreteras de fecha 21/12/2010 (apartado A del art. 10.1.9, Título IV, artículos 4.1.1 a 4.4.3, art. 5.2.5.1...) DG de Regadíos y Desarrollo Rural de fecha 07/11/2011(art. 5.1.4.8, art. 5.1.4.8, art. 5.2.5.3.C (dimensión mínima de UTA y agricultor profesional) DG de Turismo de fecha 04/12/2011 art.7.5.7.2 y 7.5.9, art. 7.4.8.1.c) art. 4.4.2 art. 5.2.5.1.1, itinerarios ecoturísticos...) CHS, Ordenación del Territorio...

Quinto.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento, de los informes sectoriales emitidos y del informe del Servicio de Urbanismo, el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha 21 de enero de 2013, emitió un informe con el siguiente contenido:

La orden de aprobación definitiva parcial de 30/12/10 otorgó la aprobación del suelo urbano consolidado (a reserva de subsanación de las deficiencias señaladas) y suspendió el resto de ámbitos hasta la cumplimentación de las determinaciones señaladas en su antecedente octavo.

A la vista de las conclusiones pormenorizadas del referido informe del servicio, se consideran sustancialmente subsanadas las deficiencias relativas a suelo urbano sin consolidación y al sector SUBLE-BO, de ordenación pormenorizadas,

este con las correcciones señaladas en el apartado 4 del informe, por lo que procedería la aprobación definitiva parcial de estos ámbitos: suelo urbano sin consolidar y sector SUBLE-BO, a reserva de las consideraciones generales sobre normativa que puedan afectar y que se recogen de forma detallada en el apartado 9 del informe.

Procede mantener la suspensión del resto de ámbitos y suelos, hasta tanto se cumplimentan las deficiencias señaladas trascritas en las conclusiones del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

Fundamentos de derecho

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

Segundo.- La tramitación de esta subsanación de deficiencias cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, y a tenor del artículo 137.b), c) y d) procede la aprobación definitiva del suelo urbano sin consolidar y del sector SUBLE-BO, a reserva de las deficiencias señaladas en el antecedente cuarto.

Asimismo, procede mantener la suspensión del resto de los ámbitos del PGMO, hasta tanto se subsanen las deficiencias señaladas en el antecedente cuarto.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta de la Directora General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

Primero.- Aprobar definitivamente los siguientes ámbitos del PGMO, de Ojós: suelo urbano sin consolidar y sector de suelo urbanizable SUBLE-BO, y ello a reserva de las deficiencias señaladas en el antecedente cuarto.

Segundo.- Mantener la suspensión del resto de los ámbitos del PGMO, de Ojós hasta tanto se subsanen las deficiencias señaladas en el antecedente cuarto.

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

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

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, significándole

que la presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo-recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

De conformidad con lo previsto 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 de este proyecto.

Murcia, 25 de febrero de 2013.—La Directora General de Territorio y Vivienda, Yolanda Muñoz Gómez.

TITULO I.- PRELIMINAR

Capítulo 1.- Disposiciones generales

1.1.1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA

El presente Plan General Municipal de Ordenación de Ojós, comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Ojós de la Comunidad Autónoma Región de Murcia.

El PGMO, de Ojós tienen el contenido y alcance fijado en la Ley 1/ 2.001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia y el Texto Refundido de la LSRM, decreto legislativo 1/2005.

1.1.2.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

La aplicación e interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ojós, debiendo ajustarse las resoluciones, a lo dispuesto en la legislación urbanística regional y la estatal de carácter complementario o sectorial.

1.1.3.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

La finalidad del presente PGMO de Ojós, es realizar la ordenación urbanística del Término Municipal de Ojós, y organizar la gestión de su Actuación, de acuerdo con las características intrínsecas del municipio de Ojós y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y de las previsiones de desarrollo a medio plazo

El presente Plan General, se redacta en cumplimiento del convenio firmado entre la Corporación Municipal y la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, como continuación del encargo de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento que se quedó en fase de avance, pues su aprobación inicial se truncó con la entrada en vigor de la Ley 1/2001.

1.1.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las presentes Normas, de acuerdo con lo previsto en el Art. 61 del TR de la LSRM, clasifican el suelo del término municipal en las siguientes categorías:

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 62 de la misma Ley. Dentro del mismo se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, que en general, se corresponde con el suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias que se revisan y el Suelo Urbano No Consolidado, integrado por el conjunto de Unidades de Actuación en Suelo Urbano. También se delimitan tres ámbitos a ordenar por Plan Especial que son el núcleo rural de Las Gachotas, la zona del Campo de fútbol y la zona de las Cuevas próximo a aquel.

Las zonas del territorio municipal con posibilidades de urbanización constituyen el Suelo Urbanizable. Se califica como Suelo Urbanizable Sectorizado aquel suelo que se considera necesario para cubrir las necesidades del municipio a corto y medio plazo o que conviene a la política municipal su puesta en marcha. Es necesario que se tramite la aprobación del correspondiente Plan Parcial y los instrumentos de gestión necesarios para poder edificar. Dentro de esta categoría de suelo se delimita el sector de "La Zorrera" como Urbanizable Ordenado directamente por el PGMO, pues es de interés municipal partir con este suelo planeado al inicio, solo pendiente del instrumento de Gestión Urbanística, puesto que se trata de un área aneja al suelo urbano y de crecimiento natural del casco.

El Plan General prevé Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Característico Residencial y Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Característico Terciario o de Actividades Económicas.

Y por otro lado se califica como Suelo Urbanizable No Sectorizado, aquellas zonas que reuniendo condiciones para su urbanización no son imprescindibles para el modelo de desarrollo municipal a medio plazo, siendo más bien reservas de suelo que puedan acoger iniciativas futuras. En este caso sería preciso bien por iniciativa pública o bien privada delimitar un sector con el ámbito de la actuación que se quiere transformar y que sea coherente territorialmente como paso previo a la redacción del Plan Parcial. Todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado es de uso residencial.

El Suelo No Urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 65 de la LSRM, distinguiéndose los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

- SNU-PN.- Interés paisajístico, forestal o protección de laderas, establecido por las presentes Normas. Coincide básicamente con la delimitación de LIC y ZEPA.
- SNU-HC.- Zonas de huerta tradicional dentro del valle del río Segura.
- SNU-HP.- Zonas de huerta tradicional fuera del valle del río Segura o en situación alejada del río.
- SNU-RI.- Protección por Regadíos de Interés (Trasvase).
- SNU-IN.- Suelo inadecuado para la urbanización.

1.1.5.-VIGENCIA

El Presente PGMO de Ojós entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BORM y tendrá vigencia indefinida.

El PGMO deberá revisarse cuando concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que hayan transcurrido veinte años desde la publicación de la aprobación definitiva del mismo.

- Cuando, debido al cambio de las circunstancias políticas, económicas o normativas, haya dejado de adaptarse a las necesidades reales del municipio, para ello el Ayuntamiento de Ojós se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y demás circunstancias que aconsejen su revisión.

1.1.6.-VALOR DE LOS DOCUMENTOS

A los efectos del desarrollo y aplicación de las Normas, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detalla seguidamente:

- La Memoria Informativa expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por las Normas y su explicación y justificación está contenida en la Memoria Justificativa.

- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal en el momento de su realización, y de la que parte el PGMO para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones substantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

- Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento o de Actuación de éste, de gestión o de edificación, o de implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

TITULO II.-NORMAS DE PLANEAMIENTO

Capítulo 1.-Instrumentos de planeamiento

2.1.1.-DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

El desarrollo del Planeamiento urbanístico del Término Municipal de Ojós, previsto en el presente Plan General, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano.

La materialización de las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en los Planes que la desarrollen, se llevará a la práctica a través de:

- Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la LSRM, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.

Capítulo 2.- Desarrollo del suelo urbanizable

2.2.1.-PLANES PARCIALES

1.- El objeto de los Planes Parciales es desarrollar las previsiones del Plan General, en los sectores de Suelo Urbanizable delimitados (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO).

2.- Los Planes Parciales ordenarán un sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación.

3.- El contenido de los Planes Parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando uno o más de los Sectores delimitados, siempre que se les asigne igual Uso Característico (Residencial, Terciario-Actividades Económicas).

b) Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación, con expresión del uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso, todo ello de conformidad con la ficha reguladora que corresponda a la actuación.

En las actuaciones de uso residencial se determinará la ordenanza de aplicación.

El ámbito del Plan Parcial, siempre que se corresponda con uno de los Sectores delimitados, constituirá una única Unidad de Actuación, el sistema de actuación será el determinado en la ficha correspondiente del Sector, cuando se agrupen Sectores y se desarrollen mediante un único Plan Parcial, podrán delimitarse tantas Unidades de Actuación como Sectores agrupados.

Los sectores delimitados dadas su escasa entidad superficial son indivisibles.

c) Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las que se indican en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación.

Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes Normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar los posible déficit que puedan existir en los mismos.

d) Determinación del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación, y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas, teniendo en cuenta la obligación de la supresión de las barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas, con dimensiones que se adapten a las secciones mínimas definidas en la Ley regional

e) Previsión de plazas de aparcamiento público, en número no inferior, según el Uso Característico del Sector, de 1 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable en Usos Residencial, Turístico y Terciario-Actividades Económicas, en todo caso se estará a lo establecido en el artículo 7.4.8.- del TÍTULO VII, de las presentes Normas Urbanísticas.

f) Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios y que serán:

--- Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las distintas fuentes del suministro de agua potable y riego, justificando la disponibilidad del caudal necesario, indicando las fuentes de suministro; si el abastecimiento proviene de pozos, deberá aportarse con el Plan Parcial la siguiente documentación:

- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.

4.- Certificado Oficial de potabilidad.

5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.

6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red prevista en el Plan, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

--- Red de alcantarillado, que será separativo. El Plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda. Hasta tanto no exista una red de recogida de aguas pluviales municipal, o cuando no exista posibilidad de su evacuación a cauces naturales, la evacuación de aguas de lluvia se realizará por escorrentía en superficie.

--- Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, la red de distribución será subterránea.

--- Red de alumbrado público.

--- Red de canalizaciones telefónicas y de datos, con informe de la compañía suministradora del servicio.

g) Plan de Actuación, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del Plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación en el BORM de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector.

En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo previsto en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial; la primera de las etapas tendrá una duración no superior a cuatro años, limitándose a doce años el plazo para la urbanización de la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

En cada etapa se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

h) Evaluación económica del Plan con el contenido y el alcance previsto en el artículo 106 de la LSRM.

i) Si el Plan es de iniciativa particular, contendrá, además, las determinaciones del artículo 128 de la citada Ley.

4.- Las determinaciones indicadas en el apartado 3 anterior, se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

b) Planos de Información a escala no superior a 1:2.000.

c) Planos de Ordenación a escala no superior a 1:1.000, conteniendo las determinaciones exigidas en el artículo 123 de la LSRM.

d) Normas Urbanísticas, desarrolladas conforme a lo previsto en el mismo artículo del epígrafe anterior y de acuerdo con el contenido de los Títulos IV y VI de las presentes Normas.

e) Plan de Actuación con un plan de etapas y plazos de urbanización, edificación, y construcción de las dotaciones públicas y privadas y modo de conservación de instalaciones y servicios.

f) Estudio Económico que contendrá la cuantificación de las obras de urbanización y servicios, así como las dotaciones cuya Actuación corresponda al promotor del Plan. Se incluirán en la valoración de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

g) Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, con el grado del desarrollo indicado en el artículo 64 del R.P. Expresamente contemplará la obligación de constitución de entidad de conservación para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en aquellos sectores alejados del casco urbano(Suelo Sin Sectorizar).

5.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el Capítulo III, sección 1.ª de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso en el plazo de tres años, contado desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de Ojós el correspondiente avance de plan parcial en el suelo sectorizado.

En plazo de cuatro años, contado desde la misma fecha anterior, y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá de haber presentado en el Ayuntamiento de Ojós, para su tramitación, el documento de plan parcial apto para aprobación inicial; el Plan Parcial contendrá los documentos y estudios complementarios que sean necesarios en su caso.

El incumplimiento de alguno de los plazos anteriores, siempre que sea imputable a los promotores del Plan Parcial, será causa suficiente para la Modificación Puntual o Revisión del presente Plan General, en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

No obstante lo anterior, producido el incumplimiento de alguno de los plazos indicados, el Ayuntamiento de Ojós podrá acordar el cambio del sistema actuación de Compensación (genérico en todas las actuaciones en Suelo Urbanizable) por el de Cooperación o Concurrencia, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los plazos para la urbanización cumplirán lo establecido en el artículo 2.3.4 de este mismo Título, y para la petición de licencia de edificación y Actuación de la misma, se estará a lo dispuesto en artículo 8.2.4 del Título VIII de estas Normas.

Capítulo 3.- Desarrollo de las normas en suelo urbano y ejecución del planeamiento

2.3.1.-CONSIDERACIONES GENERALES

El Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Actuación será objeto de Proyectos de Urbanización y Reparcelación como condición previa para la

concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan, para cada caso, en estas Ordenanzas y en las fichas reguladoras de las Unidades de Actuación.

Sin perjuicio de los anteriores, el Suelo Urbano será susceptible de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en el artículo 109 de la LSRM, así como de Estudios de Detalle que los Planes anteriores fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

Habrà asimismo que redactar un Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito restringido del caserío de Las Gachopas sin modificar la estructura fundamental del área urbana afectada y de rehabilitación urbana en "Las Cuevas".

2.3.2.-PLANES ESPECIALES

1.- Se han previsto con las siguientes finalidades:

- Planes Especiales de Reforma Interior en ámbito restringido, mediante actuaciones aisladas para la creación de dotaciones y equipamientos comunitarios y descongestión del Suelo Urbano.

- Planes Especiales de Reforma Interior mediante operaciones integradas.

En ambos casos suspenden las licencias hasta que se desarrollen por Proyectos de Urbanización y se ejecuten por los sistemas de actuación previstos. El ámbito de aplicación será una Unidad de Actuación completa, ejecutándose en una sola etapa.

En cuanto a las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para su tramitación, le son de aplicación todo lo indicado para éstos en la sección quinta de la LSRM, con las particularidades que le sean de aplicación en función del ámbito y características del mismo.

En cada una de las fichas reguladoras de las Unidades de Actuación, se ha previsto el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión edificable, indicando el uso pormenorizado o sin predeterminarlo, en este último caso, el propio Plan propondrá el uso pormenorizado o lo calificará de cesión al Ayuntamiento con las condiciones previstas en el Capítulo 4 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas.

3.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el artículo 127 de la LSRM.

2.3.3.-ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, y/o Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales que desarrollen el Plan General, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los documentos indicados en el artículo 125 de la ya citada Ley del Suelo Regional.

En todo caso, contendrán justificación de la no reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos comunitarios, y cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará justificación, comparativa,

del no aumento de los volúmenes edificables y cuantas otras justificaciones sean necesarias.

Los planos de información se redactarán a la escala adecuada al fin para el que se ejecutan, incluyendo, necesariamente, planos de situación, parcelario y de delimitación, de ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación. Los planos de ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los, croquis esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano.

3.- El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en el artículo 127 de la misma Ley.

2.3.4.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes del Plan General, de los Planes Parciales, de los Planes Especiales y de los Estudios de Detalle, conforme al artículo 159 de la LSRM.

2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan General prevea en cuanto a Obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a Unidades de Actuación o Sectores completos.

3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

4.- En ningún caso, los Proyectos de Urbanización ni los de Obras Ordinarias de Urbanización, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación; tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la Actuación material de las obras.

5.- Los Proyectos de Urbanización y los de Obras Ordinarias de Urbanización, estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar, desarrollar y programar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.

- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Mobiliario Urbano.
- Redes de telefonía y otras, si procede.

7.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con planta y perfiles de viales y servicios, así como los detalle de cada uno de los elementos y cuantos sean necesarios para la perfecta definición de las obras que se pretenden ejecutar.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

9.- La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142 de la LSRM. Los Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización que complementen Proyectos de Edificación, se entenderán aprobados con la concesión de la Licencia de Obras de Edificación.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación ante el Ayuntamiento de Ojós, antes de transcurridos doce meses (un año) desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen, asimismo, deberán ser corregidos los defectos que se observen en el documento durante su tramitación antes de transcurridos TRES MESES desde su notificación. La totalidad de las obras y servicios urbanísticos contenidos en el Proyecto de Urbanización, con independencia de los plazos que a continuación se establecen para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable, se terminarán totalmente antes de transcurridos cuarenta y ocho meses (cuatro años) desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Obras de Urbanización e implantación de las infraestructuras, en el caso de prever el Plan Parcial una sola Etapa para su desarrollo, se terminarán totalmente antes de transcurridos cuarenta y ocho meses (cuatro años) desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de treinta y seis meses (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del Plan Parcial no podrá ser superior a diez años contados desde la aprobación definitiva del mismo.

TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO

Capítulo 1.-Disposiciones generales

3.1.1.-CONSIDERACIONES GENERALES

Al Suelo Urbano Consolidado, CASCO ANTIGUO le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas de zona contenidas en este Título, de acuerdo con la delimitación contenida en los Planos y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización contenidas en el Título VI de estas Normas.

Al Suelo Urbano No Consolidado le serán de aplicación, además, todas aquellas determinaciones generales y particulares que le corresponden, de acuerdo con la Unidad de Actuación de que se trate, y que se fijan en la correspondiente ficha reguladora.

En la documentación gráfica del presente Plan General, se incluye la delimitación de los ámbitos del SUELO URBANO CONSOLIDADO y del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.1.2.-ZONAS DE SUELO URBANO

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de Ojós, se ha incluido en alguna de las zonas que se definen a continuación. Las Ordenanzas de los Planes Especiales de las Unidades de Actuación delimitadas o que pudieran delimitarse, deberán adoptar las ordenanzas que definen las características de cada zona, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras.

Se ha distinguido un total de tres Ordenanzas de las que dos son para zonas con usos dominantes residenciales, una para zona de uso dominante terciario y hotelero.

3.1.3.-REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN

1.- Solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar, según lo dispuesto en este Plan General, o para las cuales se garantice la Actuación simultánea de las obras de urbanización.

La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal mas, que la obtención de la previa Licencia de Edificación.

2.- La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias fijadas en el presente Plan General.

3.- Podrán concederse Licencias de Obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de Sectores de Suelo Urbanizable o Unidades de Actuación en Suelo Urbano, antes de la terminación de las obras de urbanización correspondientes, siempre que:

1.º- Las Obras de Urbanización se encuentren ejecutadas a Nivel Básico, según certificación del técnico director de las obras.

Las Obras de Urbanización se encuentran ejecutadas a Nivel Básico, cuando están terminados los Movimientos de Tierras; las Calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de Saneamiento y Abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de Electricidad, Alumbrado Público y Telefonía.

2.º- Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se

garantice la total terminación de las obras de urbanización. La cantidad afianzada se actualizará anualmente con la variación del I.P.C.

3.º- Con la solicitud de Licencia de Obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la Licencia de Obras.

4.º- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado "2.º" anterior.

5.º- La concesión de Licencia de Primera Ocupación y/o Uso estará condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, indicándose esta condición en la concesión de la correspondiente Licencia Municipal para la Actuación de las Obras.

4.- Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación, con independencia de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación, se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.

Capítulo 2.- Norma particular de la zona SU-CA casco antiguo

3.2.1.-DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

Mantiene una gran coherencia urbana, contiene los centros representativos y es precisamente esa noción, la de centralidad, la característica principal de estas zonas.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.
- Cerrar el borde de levante del casco adecuadamente, para lo que se crea una nueva fachada edificatoria hacia el Río, tapando las traseras y patios actuales que dan una imagen degradada del casco.

3.2.2.-CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona SU-CA Casco Antiguo, el de Alineaciones a Vial en Manzana Cerrada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en planos.

Cuando haya rectificación de alineación, el espacio destinado a vía pública se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ojós en acta previa a la concesión de la Licencia de Obras. Este espacio se urbanizará a cargo del propietario y se incluirá en el proyecto de edificación.

3.- PARCELACIÓN

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 60 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 6 m.

Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 200 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

3.2.3.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN. La fachada de la edificación se situará coincidente con la Alineación Exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos a fachada.

2.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

3.- OCUPACIÓN. No se fijan límites a la ocupación en planta baja de la parcela por la edificación. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.

4.- FONDO MÁXIMO. La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteleros, se establece en 18 metros. Se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.

5.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales viene definida por el fondo máximo y la altura permitida por ancho de calle. Cuando la altura máxima esté limitada a Dos Plantas, sobre esta altura se admite la construcción de espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las condiciones indicadas en el apartado siguiente.

6.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.

a) La altura interior, mínima y máxima, entre forjados de la edificación estará entre los siguientes límites:

	<u>altura mínima</u>	<u>altura máxima</u>
PLANTA BAJA	2,80	4,00
PLANTA PISO	2,70	3,00

Se exceptúan de estos parámetros los edificios destinados a Usos Públicos o Colectivos que necesiten mayores alturas interiores.

b) El número de plantas de la edificación se fija en dos plantas ($2P = PB+1P$), con una altura máxima de 8,00 metros en calles de ancho menor o igual a 6 m, y se permitirán Tres Plantas ($3P = PB+2P$) (11,00 metros) en calles mayores de 6 m.

c) Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.

d) Cuando la altura máxima se establezca en dos plantas, se admiten espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las siguientes condiciones: cuando la altura libre interior sea igual o superior a ciento ochenta centímetros (180 cms.) computará como superficie construida a efectos de cumplir que esta superficie abuhardillada no supere el 50% de la planta inferior, incluyéndose en este porcentaje los torreones de escaleras y ascensores.

3.2.4.-CONDICIONES AMBIENTALES

a) El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la zona, concretamente se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

--- Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos.

--- Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.

--- Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados, incluidos los miradores.

--- Se prohíben los cuerpos salientes de la línea de fachada, a excepción de los balcones, que se permiten en calles de ancho ≥ 3 m que tendrán un vuelo máximo de 50 centímetros, con las limitaciones contenidas en el artículo 7.3.9. del Título VII de las presentes Normas. Los balcones deberán separarse como mínimo 75 centímetros de las medianerías, su longitud mínima será de 1,00 metros y la máxima será de 1,80 metros; la separación mínima entre ellos será de 1,00 metros.

--- El canto máximo de la losa de los balcones se establece en 20 centímetros.

--- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, estableciéndose su altura entre 0,95 y 1,05 metros; su diseño evitará la escalabilidad de las mismas.

--- La Planta Baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios de diseño y composición que para el resto de la fachada. Los huecos serán de un ancho no superior a 3,00 metros, excepto en entradas de garajes colectivos que será de 4 m si contienen más de 20 vehículos. En cualquier caso cumplirán el Código técnico de la Edificación y se separarán de las medianeras un mínimo de 60 centímetros. Se ordenará cuidadosamente la fachada de la planta baja, previendo cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial, la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización.

--- Se permite la cubierta inclinada y la cubierta inclinada en la primera crujía de fachada y plana en el resto.

En el caso de la cubierta inclinada, se limita la pendiente de los faldones a un máximo de 30 grados sexagesimales, dirigiendo sus aguas hacia las fachadas,

recogiéndolas en canalón y canalizándolas hacia la calzada bajo las aceras, no admitiéndose su vertido en la red municipal de saneamiento. Los espacios bajo el faldón inclinado con altura libre inferior a 180 centímetros no podrán destinarse a usos vívideros.

En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se podrá situar a una altura máxima de 0,35 metros sobre la cara superior del forjado de techo de planta inferior, y la cara exterior de la cumbrera de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 3,50 metros de la cara superior del forjado de techo de planta inferior.

--- Los torreones de escaleras y ascensores se situarán retranqueados de la fachada a vía pública un mínimo de 2,00 metros.

--- Las fachadas laterales y traseras y las medianerías visibles desde la vía pública se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

--- Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser tapadas por la edificación, en las zonas donde se permiten tres plantas, el paramento trasero (respecto a la alineación de fachada a vía pública), constituirá obligatoriamente fachada, habiendo huecos sobre el propio solar; los huecos de esta fachada, cumplirán en todo caso, una separación mínima de tres metros desde el límite de la parcela.

--- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.

3.2.5.-CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos son los siguientes:

a) VIVIENDA

Se permite el uso de viviendas en todas las plantas de la edificación. No se permiten las viviendas interiores, entendidas como tales aquellas que no cumplan lo establecido en el artículo 7.5.6. "Condiciones Generales de las Viviendas" del Capítulo 5, Título VII de las presentes Normas Urbanísticas, aunque si se permite la rehabilitación de las actualmente existentes.

b) APARCAMIENTO

El uso de aparcamiento será obligatorio siempre que la calle tenga circulación rodada; en las peatonales no será exigible, valorando la corporación municipal si se puede autorizar por permitir la calle un uso peatonal compatible. La dotación sería de una plaza por vivienda o 100 m² construidos para otros usos compatibles.

c) TERCIARIO

Estos usos están permitidos en las plantas bajas de las edificaciones, siendo compatible, con independencia de las medidas correctoras o de seguridad que sea necesario adoptar, con el uso de vivienda.

El uso de oficinas, cuando se trate de despachos profesionales (médicos, abogados, arquitectos, etc.), podrá admitirse en todas las plantas incluso en el interior de las viviendas, como uso complementario a la vivienda del profesional.

El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

d) INDUSTRIAL

Con independencia de lo establecido en el artículo 7.5.12. con referencia a la industrias existentes; el uso industrial en 1.ª categoría, se permite en planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos; la 2.ª categoría se admite únicamente en edificios exclusivos, el resto de la categorías se prohíben.

e) DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO

Se permite en todos los casos.

Capítulo 3.- Norma particular de la zona SU-VE de ensanche semi-extensivo

3.3.1.-DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas por la edificación que mantienen una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, la tipología dominante es la vivienda unifamiliar adosada, existiendo algunas viviendas unifamiliares aisladas y otras conformando manzana cerrada. La mayoría están incluidas en Unidades de Actuación que posibilite la obtención de nuevo viario y equipamientos públicos.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

3.3.2.-CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona SU-VE es el de Alineación a Vial con fijación de fondo edificable. Cuando se trata de viviendas unifamiliares adosadas se fija el retranqueo a fachada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que los planos del PGMO establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

Cuando haya rectificación de alineación o apertura de nueva calle, el espacio destinado a vía pública se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ojós en acta previa a la concesión de la Licencia de Obras siempre que no supere el 20% de la parcela edificable. Este espacio se urbanizará a cargo del propietario y se incluirá en el proyecto de edificación. El resto será expropiado por el Ayuntamiento de Ojós en los tres primeros años desde la aprobación del PGMO.

3.- PARCELACIÓN

Con independencia de lo indicado en el artículo 7.2.3., respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

SU-VE

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 6,00 m.

3.3.3.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- RETRANQUEOS. Serán los fijados en los planos de ordenación.

3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La edificación se retranqueará obligatoriamente de los linderos como se especifica en los planos de ordenación.

4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual podrá ocupar la totalidad de la parcela.

5.- OCUPACIÓN. La ocupación máxima de la edificación se establece por el fondo máximo y los retranqueos definidos en los planos de ordenación.

6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. La profundidad máxima de la edificación se define en los planos de ordenación, como máximo será de 15 m.

7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, se establece por aplicación del fondo máximo edificable, retranqueos y el n.º máximo de plantas autorizadas. Se refleja en la ficha de la Unidad de Actuación en su caso.

8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en el plano de ordenación.

Cuando la altura máxima se establezca en Dos Plantas, se admiten espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las siguientes condiciones: cuando la altura libre interior sea igual o superior a ciento ochenta centímetros (180 cm) computará como superficie construida a efectos de cumplir que esta superficie abuhardillada no supere el 50% de la planta inferior, incluyéndose en este porcentaje los torreones de escaleras y ascensores.

En el caso de la cubierta inclinada, se limita la pendiente de los faldones a un máximo de 30 grados sexagesimales, dirigiendo sus aguas hacia las fachadas, recogiénolas en canalón y canalizándolas hacia la calzada bajo las aceras, no admitiéndose su vertido en la red municipal de saneamiento. Los espacios bajo el faldón inclinado con altura libre inferior a 180 centímetros no podrán destinarse a usos víveros.

Se permite la cubierta inclinada y la cubierta inclinada en la primera crujía de fachada y plana en el resto.

3.3.4.-CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima) en situación aislada o pareada en los edificios de 2 plantas y colectiva o unifamiliar adosada en los edificios de tres plantas.

- Usos complementarios y compatibles: Terciario y Dotacional o de Equipamientos. El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

El uso de aparcamiento estará permitido en planta sótano y planta baja. La dotación será de 1 plaza por vivienda o cada 100 m² construidos si es otro uso compatible.

Con independencia de lo establecido en el artículo 7.5.12. con referencia a la industrias existentes; el uso industrial en 1.ª categoría, se permite en planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos; la 2.ª categoría se admite únicamente en edificios exclusivos, el resto de la categorías se prohíben.

Capítulo 4.- Norma particular de la zona SU-AE de actividades económicas

3.4.1.-DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación donde dominan los usos no residenciales.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando compatibilizar los usos terciarios con los residenciales cercanos.

3.4.2.-CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona AE es el de Alineación a Vial y Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 250 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,0 m.

3.4.3.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- RETRANQUEOS. No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 3,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.

En el caso de situarse la edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, el cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

En la zona del barranco de Ricote se grafía una parcela con la denominación SU-HO destinada a uso exclusivo Hotelero, la edificación que se desarrolle en la parcela se retranqueará de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 5,00 metros.

3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, y de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces. En la zona destinada a uso exclusivo Terciario-Hotelero, las edificaciones que se desarrollen en estas parcelas se retranquearán de los linderos una distancia mínima de 3,00 metros.

4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

5.- OCUPACIÓN. No se establece límite a la ocupación de la parcela edificable. En el caso de SU-Ho la ocupación será la permitida por el retranqueo a linderos.

6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela. En el caso de SU-Ho el fondo máximo será el permitido por el retranqueo a linderos.

7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 3 m²/m².

8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 8,00 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

En el caso de la implantación del uso Hotelero, se admitirá una altura máxima de 11 metros para tres plantas (Planta Baja + Dos Plantas de Piso). Se mantendrá en cualquier caso los índices máximos de edificabilidad establecidos en el artículo 3.4.7 anterior.

3.4.4.-CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Terciario, siendo compatible el Industrial en Categorías Primera y Segunda, Aparcamientos y Dotacional o de Equipamientos.

- Hotelero, Restauración, Espectáculos y ocio.

- El uso de Vivienda, como uso exclusivo de una parcela se considera prohibido.

- El uso industrial está prohibido en la parcela SU-HO.

- Solamente se admite una instalación por parcela mínima.

3.4.5.-CONDICIONES AMBIENTALES

Dada la importancia que para la imagen del núcleo de Ojós posee la zona donde es de aplicación la Ordenanza SU-HO, por su carácter de escaparate, se tendrá especial cuidado en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Capítulo 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES del Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

Capítulo 5.- Unidades de actuación en suelo urbano

3.5.1.-GENERALIDADES

En el presente PGMO, se ha delimitado un total de 6 Unidades de Actuación, distribuidas de la siguiente forma:

2 a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma y 4 Unidades de Actuación ya planeadas.

-- Núcleo de Las Gachopas: 1 Unidad (UA-PE1).

-- Núcleo de Ojós: 4 Unidades:

UA-OJ1, UA-OJ2, UA-OJ3 y UA-OJ4

Plan Especial Cuevas (UA-PE2)

Las superficies asignadas a las Unidades de Actuación son aproximadas, pudiendo ser alteradas por el resultado del levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, necesario para la redacción de los Planes y Proyectos que desarrollen la actuación, de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación; en consecuencia, podrán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación.

Las superficies que aparecen en las fichas correspondientes a Zonas Verdes y Espacios Libres, así como a Equipamientos Públicos, son consideradas como superficies mínimas, sea cual sea la superficie de la intervención. En el caso de superficies de intervención mayores a las señaladas en las fichas, se incrementará proporcionalmente la superficie de cesión total correspondiente.

En la documentación gráfica del planeamiento que desarrolle la Unidad de Actuación, los terrenos de cesión obligatoria se acotarán completamente, referenciándolos a elementos inalterables, para facilitar su tramitación a efectos patrimoniales.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global de la intervención, dado su carácter específico de aprovechamiento no lucrativo.

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras en el Anexo de Ordenación de las Unidades de Actuación, se determina el diseño de la práctica totalidad de las Unidades de Actuación. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan.

Dado que no es obligatorio el señalamiento de la ubicación concreta de los terrenos de cesión correspondientes a estándares de la actuación específica, su localización y diseño puede ser modificado a través de la tramitación del Plan Especial correspondiente.

Cada ficha define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con éste. Se destinará a los usos compatibles un máximo de un 35% de la edificabilidad lucrativa total de la actuación.

La edificabilidad global asignada a la actuación, se entiende que cubre la correspondiente a los usos lucrativos; la edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la actuación ascenderá al 90% de edificabilidad lucrativa total.

3.5.2.-DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

Hay dos Unidades de Actuación que precisan de la redacción de un Plan Especial para su planeamiento de desarrollo. Son las PE1 y PE2.

El resto de las Unidades de Actuación tienen desarrollado su planeamiento totalmente en el PGMO.

Las Unidades de Actuación, en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberán presentar ante el Ayuntamiento de Ojós en un plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor del presente PGMO su proyecto de Estatutos y Bases.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento de Ojós podrá acordar el cambio del sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación o Concurrencia pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Tras la formación de la Junta de Compensación (en su caso) se procederá a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación en este caso los plazos serán:

--- Doce meses, contados desde la entrada en vigor del presente PGMO para la presentación de las Bases y Estatutos para la constitución, en su caso, de la Junta de Compensación.

--- Dieciocho meses, contados desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta es necesaria o, en el caso contrario, desde la entrada en vigor del presente Plan General, para la presentación ante el Ayuntamiento de Ojós del Proyecto de Urbanización.

--- Doce meses, contados desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta es necesaria o, en el caso contrario, desde la aprobación definitiva del presente PGM, para la presentación del Proyecto de Reparcelación.

--- Seis meses, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, para la materialización en escritura pública de las cesiones incluidas en la actuación.

3.5.3.-CONDICIONES DE DISEÑO

Las Zonas Verdes y Espacios Libres, se diseñarán cuidadosamente en base a las Normas Generales de Urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de Zona Verde), o colindante con viario al objeto de optimizar su accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

3.5.4.-FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

En el anexo del Título V se detallan las condiciones que han de ser tenidas en cuenta para el desarrollo de las diferentes Unidades de Actuación y Áreas de Actuación Especial delimitadas en el Plan General de Ojós.

TITULO IV.-NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1.-Disposiciones generales

4.1.1.-ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Como se ha indicado con anterioridad, el Suelo Urbanizable, previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Ojós, se califica como suelo urbanizable sectorizado y sin sectorizar.

La Actuación en el Suelo Urbanizable Sectorizado, será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los planos del presente Plan General, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente de cada sector.

Para poder obtener el derecho a edificar en el Suelo Urbanizable será necesario previamente, aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo esto en los plazos previstos en el presente Plan General y los documentos que lo desarrollen.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas, instalaciones que puedan dificultar el posterior desarrollo de este tipo de suelo, y especialmente, por ser incompatible en las cercanías de los núcleos clasificados como urbanos y/o urbanizables, el aprovechamiento ganadero.

Excepcionalmente, sin cumplir los requisitos anteriormente indicados para la adquisición del derecho a edificar en el Suelo Urbanizable, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructuras o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen, en su caso, previa la aprobación de un Plan Especial.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, todo ello en los términos y condiciones contenidas en el capítulo 3 del Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

4.1.2.-DETERMINACIONES DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan General regula la Actuación del Suelo Urbanizable Sectorizado mediante su desarrollo en Planes Parciales, de acuerdo con las disposiciones generales contenidas en estas Normas Urbanísticas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las Fichas Reguladoras de los diferentes Sectores del Suelo Urbanizable, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras.

Las determinaciones que se regulan en el Plan General son las siguientes:

- a.- Delimitación de los Sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b.- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- c.- Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de los valores máximos.
- d.- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- e.- Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.

4.1.3.-USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

1.- Los usos globales previstos en las Normas son los siguientes:

a.- Uso global Residencial.

Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a la ampliación del núcleo del municipio de Ojós.

b.- Uso global Residencial Ordenado Directamente por el PGM.

Se corresponde con el sector de "La Zorrera".

c.- Uso global Terciario-Actividades Económicas.

Se corresponde con las áreas aptas para urbanizar destinadas a acoger usos y actividades terciarias, se ha situado una única área para este tipo de uso junto a la carretera de Mula.

2.- Las intensidades Base (correspondiente a Suelo Urbanizable Sectorizado) de edificación y edificabilidad prevista para cada una de estas zonas son:

	Edificabilidad global m ² /m ²
Residencial	0,45
Residencial Ordenado	0,45
Terciario	0,50

3.- Las fichas reguladoras de los diferentes sectores o áreas, indican la edificabilidad de cada sector. También se expresan los usos dominantes en el Sector.

No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta o global la de los Equipamientos de Uso y Dominio Públicos, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento en la magnitud que con carácter general se regula en el artículo 4.1.5. siguiente.

4.- La edificabilidad global total podrá destinarse al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles. No obstante, los sectores cuyo uso dominante sea el residencial y en sus fichas reguladoras, entre los terrenos destinados a dotaciones de Servicios de Interés Público y Social, no se especifique el Uso Comercial, destinarán obligatoriamente a uso comercial un mínimo 1 m²por vivienda, sin superar el 10% de la edificabilidad total del sector.

La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante, no rebasará el 40% de la edificabilidad bruta del sector.

4.1.4.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

En el Suelo Urbanizable Sectorizado se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial, incorporando una ficha para cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada sector son aproximadas, determinándose la definitiva, en base al plano topográfico que específicamente habrá de levantarse para cada sector, que, redactado por técnico competente, se presentará al Ayuntamiento de Ojós previamente a la redacción y tramitación de cada Plan Parcial.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada sector como "RESERVA PARA DOTACIONES", que se corresponden con terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Ojós, son consideradas como superficies mínimas; por ello, en el caso de ser la superficie real del sector mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a "RESERVA PARA DOTACIONES" se aumentarán proporcionalmente, manteniéndose fijas en el caso de superficie definitiva inferior. En cualquier caso tendrán que cumplir como mínimo los estándares del artículo 106 de la LSRM.

En el caso de que en algún sector urbanizable se grafiara una preordenación ésta tendrá carácter de no vinculante, justificando adecuadamente el Plan Parcial su modificación.

En los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial, el Plan Parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al diez (10) por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las Ordenanzas de aplicación, en los sectores donde el residencial es el uso dominante, deberán adaptarse preferentemente a alguna(s) de las previstas en las Normas, y estas se aplicarán, siempre, por manzanas completas.

Los promotores del Suelo Urbanizable deberán garantizar la disponibilidad de los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de los ámbitos correspondientes, en especial garantizarán el abastecimiento de agua potable, el saneamiento y depuración de las aguas residuales y el suministro de energía eléctrica.

4.1.5.- ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

1.- Cuando no se indiquen superficies para determinadas reservas, deberán destinarse, al menos, las superficies que regula la LSRM, que tendrá en todo caso, la consideración de mínimo absoluto, siendo de cesión gratuita y obligatoria los terrenos correspondientes a Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, los Centros Docentes y los Servicios de Interés Público y Social.

2.- Las superficies de reserva indicadas en cada ficha son aproximadas y podrán ajustarse en la medida que se modifique la superficie del sector, como resultado de la exacta medición de éste, y en las condiciones indicadas en el artículo 4.1.4.; no obstante, la superficie destinada en las fichas reguladoras correspondientes a Centros Docentes se considerará como dotación mínima.

3.- Las edificabilidades de las diferentes parcelas que se destinen a Equipamientos Públicos no podrán superar los siguientes valores:

Jardines y Áreas de Juegos	0,08 m ² /m ²
Centros Docentes	0,60 m ² /m ²
Equipamientos Deportivos	0,20 m ² /m ²

(no se contabiliza la superficie pavimentada o tratada, cubierta por grandes estructuras -pistas, campos, etc.-).

Social	1,00 m ² /m ²
--------	-------------------------------------

Estas edificabilidades (Equipamientos Públicos) al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector.

4.1.6.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS

Independientemente de los sistemas locales señalados en los sectores, los Planes Parciales que los desarrollen contendrán:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.

- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones previstas en el artículo 106.h de la LSRM.

- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como también las características mínimas de los servicios urbanos; deberán adecuarse, excepto cuando las características de la actuación lo aconseje, a los señalados en las Normas Generales de Urbanización y a la normativa legal vigente de accesibilidad.

- Se procurará un adecuado diseño del nuevo viario estableciendo una continuidad clara, cuando sea posible, del suelo urbano con el nuevo suelo, al objeto de saturar expresamente los tejidos urbanos.

- Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en las presentes Normas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano periférico, al objeto de paliar los déficit existente en los mismos.

4.1.7.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES URBANIZABLES

En el anexo del Título V se detallan las condiciones que han de ser tenidas en cuenta para el desarrollo de los diferentes sectores delimitados en el Plan General de Ojós.

Capítulo 2.- Norma particular de la zona BO (suelo urbanizable ordenado) "La Zorrera"

4.2.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende el Sector de Suelo Urbanizable ordenado directamente por el Plan General, la tipología dominante es la vivienda unifamiliar pareada, existiendo algunas viviendas unifamiliares aisladas.

El objetivo en este área es el de conseguir una ampliación del suelo urbano a corto plazo para posibilitar una mayor disponibilidad de suelo edificable complementario al casco antiguo.

4.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona BO es el de Alineación a Vial Retranqueada en Edificación Abierta.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la del plano de ordenación, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Se entenderá que la rasante actual es la de la acera, cuando existe, y las del plano de alineaciones y rasantes del PGMO en los demás casos.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

En viviendas aisladas o pareadas

- Parcela mínima 400 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo..... 10,0 m.

En viviendas adosadas

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo..... 5 m.

4.2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- RETRANQUEOS. La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia que se fija en el plano de alineaciones y rasantes.

3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo se establece en el plano de alineaciones y rasantes.

No obstante, lo anterior, en el caso de parcelas para viviendas aisladas se permite la construcción simultánea de viviendas pareadas (dos viviendas con un lindero común); en este caso, la separación al resto de los linderos se mantiene igual. La edificabilidad será la misma que si estuvieran aisladas.

4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.

5.- OCUPACIÓN. La ocupación máxima de la edificación se establece en la definida por el fondo edificable y los retranqueos establecidos.

6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. Se define en el plano de alineaciones y rasantes del PGMO.

7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales será la resultante de la ocupación posible y el n.º máximo de plantas autorizadas. La del sector es 0,45 m²/m².

8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 8 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta) y 11 metros para tres plantas (Baja + 2 plantas).

4.2.4.-CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima), con las tipologías aislada y/o pareada para edificios de 2 plantas y colectiva/unifamiliar adosada en las de 3 plantas.

- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Terciario-Hotelero, Terciario-Comercial que se limita al de "Local Comercial", y Dotacional o de Equipamientos.

La dotación de aparcamiento será de una plaza por vivienda o 100 m² en otros usos compatibles.

4.2.5.-FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

En el anexo del Título V se detallan las condiciones que se han de tener en cuenta para el desarrollo de los diferentes Sectores delimitados en el presente Plan General.

Capítulo 3.-Actuaciones en suelo urbanizable especial huerta

4.3.1 Suelo Urbanizable Especial Huerta. Determinaciones

El suelo urbanizable especial comprende aquellos ámbitos de la huerta de Ojós que por su grado de deterioro o proximidad al casco urbano aconseja su transformación en zonas urbanizables de casas-huerto o viviendas unifamiliares asociadas a parcelas ajardinadas. También se han incluido zonas del campo que presentan una incipiente urbanización con parcelaciones irregulares y grupos de viviendas unifamiliares.

4.3.2 Condiciones para su urbanización.

Estos ámbitos se ordenarán mediante un Plan Especial de Adecuación Urbanística. Se desarrollarán en un único sector.

Se regirán por las siguientes condiciones:

1. La edificabilidad máxima será de 0,10 m²/m². El uso será residencial para vivienda unifamiliar. Será compatible el uso hotelero o de apartamentos turísticos. La altura máxima será de 2 plantas en uso residencial y 3 plantas en hotelero. La parcela mínima será de 500 m².

2. Se preverán reservas de suelo para espacios libres y equipamientos con una superficie mínima de 20 m² de suelo cada 100 m² de superficie construida.

3. Costearán todos los servicios urbanísticos necesarios.

4. Se procurará mantener el arbolado de interés existente dentro de las parcelas y a ser posible se recomendará mantener los cultivos existentes como huerto familiar anejo a la vivienda, para mantener el carácter de huerta actual.

5. Se establecerá como sistema de gestión el de Compensación.

4.3.3 Régimen transitorio hasta la tramitación del Plan Especial.

Mientras no haya ninguna iniciativa que promueva el Plan Especial los propietarios de terrenos incluidos en estos ámbitos podrán edificar con las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima 5.000 m² o 2.500 m² fincas anteriores a 1998.

2. Uso vivienda unifamiliar.

3. La superficie construida no superará 200 m².

4. Altura 2 plantas y 7 m a cornisa.

5. Separación a linderos 10 m.

6. La parcela destinará el 50% como mínimo a cultivos de huerta o arbolado de porte con especies autóctonas.

7. Para poder solicitar licencia de obras tendrán que disponer de acceso rodado hasta su parcela mediante camino público o privado de ancho \geq a 5 m. Además tendrán que disponer o implantar a su cargo los servicios de agua potable y electricidad.

4.3.4.-FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ESPECIAL

En el anexo del Título V se detallan las condiciones que se han de tener en cuenta para el desarrollo de los diferentes Sectores delimitados en el presente Plan General.

Capítulo 4.-Actuaciones en suelo urbanizable sin sectorizar

4.4.1 Suelo Urbanizable Sin Sectorizar. Determinaciones

En el Suelo Urbanizable Sin Sectorizar el PGMO establece los usos característicos y las condiciones para su transformación y desarrollo. Se establece una zona de uso residencial de muy baja densidad apoyado en la carretera de Mula, también se ha incorporado una zona no prevista en el documento aprobado inicialmente por haber firmado un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.

En la ordenación de un ámbito de desarrollo se establecerá la dedicación de una parte el mismo a Sistema General de Espacios libres, forestal o de equipamientos con una extensión nominal que se fija en la Norma de zona. En cualquier caso el Sistema General de Espacios Libres cumplirá el estándar mínimo de 5 m²/habitante previsto en la actuación o 20 m²/100 m² de techo. Su ubicación se convendrá con el Ayuntamiento de Ojós.

4.4.2 Suelo Urbanizable Sin Sectorizar. Régimen

Los propietarios de terrenos comprendidos en este tipo de suelo, tendrán derecho a promover la transformación de un sector para lo que tendrán que presentar un proyecto de Delimitación de un Sector y el Plan Parcial de desarrollo. Mientras se tramita y aprueba el planeamiento citado podrán disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica.

A los efectos de posibles edificaciones será de aplicación la Norma de Suelo No Urbanizable Inadecuado.

4.4.3 Zona Residencial de muy baja densidad (SS)

Se ha calificado así una amplia zona apoyada en la carretera de Mula RM-530, como reserva para la ubicación de posibles iniciativas externas de colonias de viviendas unifamiliares de primera o segunda residencia en un ambiente rural pero relativamente bien comunicadas con los núcleos que componen el valle de Ricote. Igual calificación tiene la zona SSC con convenio urbanístico. La edificabilidad será de 0,23 m²/m². La superficie mínima para delimitar un sector será de 5 hectáreas. La urbanización será autónoma en cuanto a la dotación de servicios urbanísticos y tendrá que establecer una Entidad urbanística de conservación para el mantenimiento de los mismos.

TITULO V.-NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.-Disposiciones generales

5.1.1.-DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Los Suelos No Urbanizables son los que deben ser substraídos del proceso urbanizador, bien por no ser necesarios para cubrir las necesidades urbanas de la población, bien para defender sus valores agrícolas, naturales, las perspectivas de su paisaje desde las vías de comunicación y espacios abiertos, etc...

5.1.2.-OBJETIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Los objetivos que a continuación se enuncian, constituyen la base de cualquier posible interpretación del Plan General, así como de las posibles figuras de planeamiento que se redacten.

- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, interviniendo sobre los conflictos actuales que restan eficacia o hipotecan el futuro de la zona (protección y regulación de cauces y caminos, control de la implantación de edificaciones residenciales, construcción de invernaderos, etc.).

- Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.

- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse en el futuro.

- Proteger ciertas perspectivas o caminos de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones especiales de instalaciones, barreras vegetales, etc..

- Protección de Dominio Público de las Vías de Comunicación, de las Vías Pecuarias, Redes eléctricas...

5.1.3.-ZONIFICACIÓN

Sin perjuicio de la redacción de un planeamiento posterior (Plan Especial) que contemple el Suelo No Urbanizable y que permita su desagregación en unidades homogéneas más pormenorizadas, a los efectos de lo establecido en este Título se distinguen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

- SNU-PN.- De Protección Específica por interés paisajístico, forestal o protección de laderas, establecido por las presentes Normas. Se corresponde básicamente con la delimitación de LIC y ZEPA establecida por la Administración Regional de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- SNU-HC.- Zonas de huerta tradicional sitas en el valle del Río Segura.

- SNU-HP.- Zonas de huerta tradicional sitas fuera del valle del Río Segura o alejadas del río.

- SNU-RI.- Protección de Regadíos de Interés Agrícola, regadíos del Traspase Tajo-Segura.

- SNU-IN.- Inadecuado para la urbanización.

5.1.4.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

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

1.- EDIFICACIONES PERMITIDAS:

Solo se admitirán en Suelo No Urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Las instalaciones ganaderas se regirán por su regulación específica.

b) Construcciones permanentes o no destinadas a Cultivo Intensivo

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la Actuación, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

d) Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que, necesariamente, hayan de emplazarse en el medio rural.

e) Edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.

f) Actuación y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En general, se prohíben las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

2.- TIPOLOGÍA Y DISEÑO

De acuerdo con el artículo 5.3.4. apartado 2 que regula las condiciones objetivas de peligro de formación de núcleo de población, no pueden levantarse edificaciones de carácter y tipología urbana, ni residencial, ni industrial-comercial. En consecuencia, siguiendo la pauta tradicional de las arquitecturas rurales, se estará a lo siguiente:

a) Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente.

b) Los muros exteriores se terminarán en muros preferente-mente blancos u ocre. No se admitirá el ladrillo o bloque, sea cerámico o de mortero, ejecutado visto.

c) Se procurará una aplicación más estricta de las "Condiciones Bioclimáticas" de las Norma Generales de la Edificación, así con independencia de los parasoles y demás sistemas pasivos que se utilicen, se estudiarán, además de la orientación, la utilización de elementos vegetales como reguladores del ambiente.

d) Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso (en especial de vehículos

lentos o cuando sea frecuente) con amplitud suficiente, necesitando siempre informe favorable de la administración reguladora del viario al que se accede.

La previsión de aparcamientos se realizará obligatoriamente en el interior de la parcela.

3.- ESTUDIO DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

En base a las características de la edificación o instalación específica y además de aquellos casos en que resulte obligado por estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Minimización del Impacto Ambiental (Estudio de Impacto Ambiental), con la justificación de las soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.

Siempre que la instalación posea una superficie construida superior a 5.000 M², se verá sujeta al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, cuando la superficie construida se sitúa entre 1.000 y 5.000 m² requerirá Informe Ambiental.

4.- ALTURA MÁXIMA

Dos plantas o siete metros, medido en el caso de cubierta inclinada a la parte superior de la cumbre. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de siete metros, siempre que se justifique su necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental, de acuerdo con el apartado anterior.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE

A los efectos de la superficie edificable señalada en este Título, se computarán en todo caso, la totalidad de las edificaciones existentes en la finca.

6.- SALVAGUARDIA DE LOS NÚCLEOS CLASIFICADOS

A.- En una franja de 100 metros medidos desde el límite de los suelos clasificados urbano o urbanizable, solamente se admitirán almacenes agrícolas con una superficie construida máxima de 50 metros cuadrados; se tendrá expreso cuidado para que estas construcciones no ocupen las posibles prolongaciones de la estructura viaria del Suelo Urbano o Urbanizable. En esta franja se prohíbe expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.

B.- En un franja de 100 metros de anchura situada exteriormente a la definida en el apartado anterior, solamente se admite la Actuación de construcciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados, limitándose su superficie construida a un máximo de 150 m², prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.

7.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

En las zonas no incluidas en Unidades de Actuación en Suelo Urbano, el arbolado existente, no frutales, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando, por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida, realizándose la plantación a razón dos unidades por cada una desaparecida; siempre que sea posible las especies a plantar serán iguales a las antiguas o otras similares y porte similar.

8.- NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DE TIERRAS

En los proyectos de transformación de tierras para usos agrícolas, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

Queda prohibida la roturación de terrenos con pendientes superiores al 40%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel de 50 metros de ancho.

En todo caso es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Administración regional de Medio Ambiente aquellas actuaciones que supongan transformación de suelo no cultivado.

Capítulo 2.-Normas aplicables a las diferentes zonas del suelo no urbanizable

5.2.1.-PROTECCIÓN ESPECÍFICA POR SUS VALORES NATURALES (SNU-PN)

1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación del Término Municipal se prohíbe expresamente:

- a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.
- b.- La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- c.- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos y las instalaciones ganaderas.
- d.- Los parques de atracciones.
- e.- Las construcciones y edificaciones públicas o privadas relacionadas con la sanidad y/o la defensa nacional.
- f.- La construcción de helipuertos y aeropuertos.
- g.- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o mineros.
- h.- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- i.- Se prohíbe expresamente la construcción de nuevas viviendas que no estén vinculadas a guardería del espacio forestal.
- j.- La explotación de los recursos mineros.

2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

- a.- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos con las excepciones señaladas anteriormente.
- b.- Las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección
- c.- Vivienda guardería del espacio protegido. Estas viviendas se situarán a una distancia mínima de 1,50 kilómetros del núcleo de población mas cercano. El procedimiento para sus tramitación será el contenido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia. La altura máxima de estas edificaciones será de 4,50 metros (una planta).
- f.- Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes.

-- Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno será función de los daños previsibles.

-- Los Proyectos irán acompañados del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia o autorización urbanística.

Dentro del Estudio de Impacto Ambiental, se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauraciones ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas al trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

_ El procedimiento para su tramitación será el establecido en la Ley del Suelo de la R. de Murcia.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.

a.- Se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de una planta 4,50 metros.

b.- Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

c.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 30.000 metros cuadrados.

d.- No obstante, las condiciones de edificación deberán de adaptarse al Estudio de Impacto, cuando sea preceptivo por las presentes Normas o por la legislación regional.

5.2.2.-ZONAS DE HUERTA TRADICIONAL RIBEREÑA DEL RÍO SEGURA (SNU-HC)

Se califican así las zonas de huerta tradicional junto a la ribera del río Segura que conforman el paisaje identificativo del municipio y del valle de Ricote por extensión. Es una huerta de valor agrícola aunque penalizada por el minifundio existente. Su carácter agrícola es fundamental que se preserve así como la red de riego y los artefactos hidráulicos existentes.

1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación del Término Municipal se prohíbe expresamente:

a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.

b.- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios y las instalaciones ganaderas.

2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

a.- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola de regadío existente.

b.- Los usos turísticos, recreativos y de investigación que se apoyen sobre edificaciones legalmente existentes.

c.- Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola.

_ El procedimiento para su tramitación será el establecido en el TR de la Ley del Suelo de la R. de Murcia.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.

a.- Se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de 7 metros. El n.º máximo de plantas será de 2 y la superficie construida máxima de 200 m².

b.- Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

c.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 20.000 m² tahúllas.

d.- En el caso de Cuarto de aperos, la superficie máxima será de 15 m², con una separación mínima a linderos de 5,00 metros y requerirá una parcela mínima de 3 tahúllas.

5.2.3.-ZONAS DE HUERTA TRADICIONAL NO RIBEREÑA DEL RÍO SEGURA (SNU-HP)

Se califican así las zonas de huerta tradicional más alejadas del río Segura que conforman el paisaje identificativo del municipio y del valle de Ricote por extensión. Es una huerta de valor agrícola aunque penalizada por el minifundio existente. Su carácter agrícola es fundamental que se preserve así como la red de riego y los artefactos hidráulicos existentes.

1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación del Término Municipal se prohíbe expresamente:

a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.

2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

a.- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola de regadío existente.

b.- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios.

b.- Los usos turísticos, recreativos y de investigación que se apoyen sobre edificaciones legalmente existentes.

c.- Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola.

_ El procedimiento para su tramitación será el establecido en el TR de la Ley del Suelo de la R. de Murcia.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.

a.- En el caso de vivienda unifamiliar se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de 7 metros. El n.º máximo de plantas será de 2 y la superficie construida máxima de 300 m².

b.- En el caso de nave de transformación de productos agrícolas, la superficie construida será como máximo $\leq 10\%$ de la parcela, con un máximo de 3.000 m².

b.- Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

c.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 20.000 m².

d.- En el caso de Cuarto de aperos, la superficie máxima será de 20 m², con una separación mínima a linderos de 5,00 metros y requerirá una parcela mínima de 3 tahúllas.

5.2.4.-PROTECCIÓN POR REGADÍOS DE INTERÉS AGRÍCOLA (SNU-RI)

Se califican así las zonas de huerta de nueva creación en la zona V del Tránsito Tajo-Segura. Es una huerta de gran valor agrícola. Su carácter agrícola es fundamental que se preserve así como la red de riego y los artefactos hidráulicos existentes.

1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación del Término Municipal se prohíbe expresamente:

a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.

2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

a.- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola de regadío existente.

b.- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios.

c.- Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola.

_ El procedimiento para su tramitación será el establecido en el TR de la Ley del Suelo de la R. de Murcia.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.

a.- En el caso de vivienda unifamiliar se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de 7 metros. El n.º máximo de plantas será de 2 y la superficie construida máxima de 300 m².

b.- En el caso de nave de transformación de productos agrícolas, la superficie construida será como máximo $\leq 10\%$ de la parcela, con un máximo de 3.000 m².

b.- Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

c.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 20.000 m².

d.- En el caso de Cuarto de aperos, la superficie máxima será de 30 m², con una separación mínima a linderos de 5,00 metros y requerirá una parcela mínima de 5 tahúllas.

5.2.5.-SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA LA URBANIZACIÓN (SNU-IN)

Se califican así las zonas del campo de Ojós de secano o regadíos infradotados. Aunque la actividad agrícola es poco rentable, conforma el paisaje y protege al terreno de la erosión. Estos terrenos deben quedar al margen de los procesos urbanizadores aunque no cuenten con ninguna protección singular.

1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación del Término Municipal se prohíbe expresamente:

a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.

2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

A.- Almacenes agrícolas.

B.- Centros de manipulación y/o comercialización de productos agrícolas.

C.- Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola.

D.- Explotaciones ganaderas.

E.- Invernaderos.

_ El procedimiento para su tramitación será el establecido en el TR de la Ley del Suelo de la R. de Murcia.

3.-RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS O GANADERAS

A.-ALMACENES AGRÍCOLAS

1.- USOS PERMITIDOS

Únicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola (almacenes agrícolas individuales) de los terrenos afectados. Las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, recreo o esparcimiento, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el apartado D del presente artículo.

Los almacenes agrícolas estarán constituidos por un espacio único, en el que puede preverse un recinto destinado a almacenamiento de abonos y/o aperos de labranza; en su caso, se podrá disponer un aseo dotado de inodoro, lavabo y ducha.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La parcela mínima será de 20.000 m², excepto aquellas parcelas anteriores al 17 de junio de 2.001 en cuyo caso la parcela mínima será de 5.000 m² justificándose mediante la presentación de escritura pública.

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo su condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros; esto con independencia del cumplimiento

de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

La ocupación máxima por edificación se limita al 1,5% de la superficie de la parcela, limitándose la superficie construida a un máximo de 300 metros cuadrados.

La altura máxima de la edificación se limita a un máximo de 4,50 metros (una planta); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.

Las Licencias Municipales de Obras para estos almacenes se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 9.3.13 de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.

B.-CENTROS DE MANIPULACIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS E INSTALACIONES DE PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS

Estas instalaciones y los almacenes agrícolas de más de 300 metros cuadrados, se regirán por las siguientes condiciones:

a.- Se acreditará documentalmente la personalidad física o jurídica del promotor de instalación.

b.- La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad y se inscribirá en el Registro de la Propiedad grabando sobre cada una de las fincas afectadas, estableciéndose en 20.000 metros cuadrados la superficie mínima del terreno vinculado a la instalación, excepto aquellas parcelas anteriores al 17 de junio de 2.001 en cuyo caso la parcela mínima será de 5.000 m², justificándose mediante la presentación de escritura pública.

c.- La superficie edificada máxima no sobrepasará el 20,00% de la superficie de las parcelas vinculadas y en cualquier caso deberá adaptarse al tipo y características de la explotación, limitándose en todo caso la superficie total construida a 3.000 metros cuadrados.

d.- Considerando el previsible volumen de mercancía transportada y tratándose de vehículos lentos y pesados, se acompañará estudio de previsiones de tráfico y aparcamiento, resolviendo los enlaces con la red existente y las necesidades de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela.

e.- Se acompañará asimismo justificación de las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de las perspectivas del paisaje, carreteras, atenuación mediante barreras vegetales y masas arbóreas, etc..

f.- La distancia mínima de la edificación a cualquier zona o polígono clasificado en las Normas como Urbanizable, será de 500 metros; la anterior distancia podrá reducirse a 200 metros en ampliaciones de instalaciones existentes.

El edificio será exento y con retranqueos mínimos a linderos iguales o superiores a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias indicadas en el párrafo anterior y las indicadas para carreteras y caminos en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

Al objeto de regular la concentración de instalaciones en el territorio, la distancia mínima entre dos instalaciones de más de 500 metros cuadrados construidos, se establece en 1.000 metros.

La altura máxima de la edificación se establece en Dos Plantas (7,50 metros); en el caso de cubierta inclinada la altura al punto más alto de su cumbre se

limita a 10,50 metros, esto con independencia de los establecidos en el artículo 5.1.4.4.

g.- Deberán estar situados junto a carreteras o caminos primarios asfaltados, de ancho y firme suficiente para el tráfico previsible, no pudiendo afectar a vías más débiles.

Las Licencias Municipales de Obras para estas instalaciones se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 9.3.13 de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.

C.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES, NÚCLEO DE POBLACIÓN EN FORMACIÓN

Sólo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, cumpliendo las condiciones para que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en este artículo y en las condiciones de tipología y diseño generales.

1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las dimensiones de la parcela, para que se permita la edificación de vivienda unifamiliar, deberá poseer una superficie superior a 20.000 m² o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2.001.

El conjunto de la edificación (vivienda y anejos) deberá cumplir los siguientes parámetros:

Superficie máxima construida:

-- 150 m²/Ha, con un límite de superficie edificada de 500 metros cuadrados.

Ocupación máxima:

2% de la superficie de la parcela

Las distancias de la edificación a los linderos será igual o mayor a 15 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas

Los porches, pérgolas y construcciones similares no tendrán una superficie en planta mayor del 20% de la superficie de la vivienda.

En cumplimiento del apartado 6 del artículo 5.1.4. del Capítulo 1 de este mismo Título, las viviendas que se autoricen, estarán situadas a una distancia, del límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable, nunca inferior a 200 metros.

2.- CONDICIONES OBJETIVAS EN LAS QUE EXISTE PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A efectos de lo establecido en este artículo, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

a.- Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a las establecidas en el punto 1 anterior.

b.- Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o semiurbanas.

c.- Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola del suelo.

d.- Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

e.- Concentración en un área determinada de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente, de edificaciones destinadas a viviendas en un número superior a cinco, y una distancia entre ellas inferior a 25 metros.

f.- Alineación de edificaciones a lo largo de caminos o carreteras, con una separación entre ellas inferior a 100 metros.

g.- En el caso de rehabilitación de viviendas existentes, erigidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General de Ojós y una antigüedad superior a diez años; se podrá autorizar la ampliación de las mismas hasta un máximo de 15% de la superficie construida de la vivienda existente, sin superar, en ningún caso, una superficie construida tras la ampliación de 150 metros cuadrados destinados a viviendas, ni un máximo absoluto de 200 metros cuadrados construidos, computando la vivienda y las demás edificaciones existentes en el terreno; la edificación tendrá que ser aislada con las distancias a linderos indicadas en el apartado 1 anterior; si la parcela, sobre la que se sitúa la edificación, procede de segregación con más de veinte años de antigüedad y está debidamente inscrita, no estará sujeta a las condiciones de parcela mínima ni ocupación máxima, ni el resto de las condiciones objetivas en las que existe peligro de formación de núcleo de población y las de salvaguardia de los núcleos clasificados. La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

3.- Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 9.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

D.-INSTALACIONES DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN COMERCIAL DE ANIMALES O SUS PRODUCTOS

Los edificios e instalaciones destinadas a explotaciones de producción comercial de animales con capacidad de alojamiento superior a 15 cabezas de bovinos, o 25 porcinos, o 25 de caprinos u ovinos, o 50 conejos, o 100 aves, existentes con anterioridad a la exposición al público de la Aprobación Inicial de las presentes Normas, siempre que se encuentren situados a una distancia superior a 250 metros respecto a la delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, quedan, urbanísticamente, reconocidos y admitidos por estas, por lo tanto no estarán sujetas a la declaración expresa de fuera de ordenación, tal como se recoge en el artículo 9.3.28 de estas Normas.

Para la implantación de nuevas instalaciones se estará a lo siguiente:

a.- Se acreditará documentalmente la personalidad física o jurídica del promotor de instalación.

b.- La superficie mínima de la parcela de terreno se establece en 30.000 metros cuadrados, con diámetro mínimo inscribible de 50,00 metros.

c.- La superficie edificada máxima no sobrepasará el 5,00% de la superficie de la parcela y en cualquier caso deberá adaptarse al tipo y características de la explotación, limitándose en todo caso la superficie total construida a 5.000 metros cuadrados.

d.- Se justificarán las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de las perspectivas del paisaje, carreteras, atenuación mediante barreras vegetales y masas arbóreas, etc., cumpliendo lo dispuesto en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 de este mismo Título; en todo caso se estará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable.

e.- La distancia mínima de la instalación a cualquier zona o polígono clasificado en las Normas como Urbano o Urbanizable, será de 2.000 metros. La distancia mínima entre este tipo de instalaciones se establece en 1.000 metros.

El edificio será exento y con retranqueos mínimos a linderos iguales o superiores a 15 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias indicadas en el párrafo anterior y las indicadas para carreteras y caminos en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

f.- La altura máxima de la edificación se establece en Dos Plantas (7,50 metros); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.

Las Licencias Municipales de Obras para estas instalaciones se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 9.3.13 de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.

E.-INSTALACIÓN DE INVERNADEROS

1.- CONDICIONES GENERALES.

Con el fin de favorecer el mejor uso agrícola de los terrenos, toda explotación productiva tendrá el deber de aprovechar al máximo los recursos naturales y de reducir los impactos sobre el medio natural y las restantes explotaciones vecinas. Al objeto de posibilitar la consecución de los objetivos citados, y con independencia de lo establecido en artículo 5.1.4.6 del Capítulo 1 de este mismo Título, deberán cumplirse las siguientes normas:

Se considera el invernadero como una instalación provisional a efectos de la necesidad de licencia, y como tal, deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio (no otorgado por el planeamiento), incluyéndose en el mismo cuantas instalaciones sean necesarias para su normal explotación y aprovechamiento.

Al objeto del mantenimiento y potenciación de la agricultura tradicional, los invernaderos, con independencia de los retranqueos que a continuación se indican, no podrán ocupar una superficie superior al 80% de la parcela sobre la que se ubican, con una superficie máxima por instalación de 5.000 metros cuadrados.

a) Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia y la propia de condensación al objeto de que dichas aguas sean almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

b) Queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes y caminos de uso público. En todo caso, las aguas no almacenadas serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.

c) Los linderos serán accesibles para limpieza y desinfección y permitirán la ventilación libre de los invernaderos. Se establece un retranqueo mínimo de 10 m. a todos los linderos, no autorizándose la instalación en el área de retranqueo de anclajes o cualquier elemento de la estructura. Asimismo deberá retranquearse

del eje de los caminos públicos colindantes aplicando lo establecido en el Art. 9.1.9 de las presentes Normas.

d) Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga y descarga, y demás manipulaciones agrícolas necesarias, quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones. En todo caso, el documento técnico de la instalación justificará la localización de este espacio libre.

e) En zona de retranqueo de los invernaderos, al objeto de minimizar el impacto visual que este tipo de instalaciones supone, se efectuará plantación de árboles con una densidad mínima de 250 árboles por hectárea; la altura media de los mismos será de 1,80 metros y el calibre mínimo será de 60 milímetros.

f) Tendrá la consideración de residuos agrícolas, todos los productos procedentes del normal uso de la explotación (Productos agrícolas: Hierbas, hojas, matas, frutos y raíces; Plásticos: En láminas o telas de hilo, en tuberías o accesorios de éstas, en envases, o hilos de ataduras; Cuerdas, maderas, alambres, recipientes,...). No tendrán la consideración de residuos agrícolas los materiales y desechos de construcción, tales como escombros, cementos, áridos, arenas de retranqueo y restos de limpiezas de acequias, los cuales se depositarán en contenedores y retirados por el propietario o empresa contratante.

Se establece la prohibición de depositar, abandonar, arrojar, enterrar y quemar los residuos agrícolas en los caminos, ramblas, acequias, terrenos particulares o en las inmediaciones de fincas. Sólo se podrán acumular el tiempo necesario de esperar su recogida; en ningún caso se podrán depositar los mencionados residuos agrícolas en el vertedero municipal de basuras.

De ser necesaria la acumulación de estiércol sin aplicar sobre el terreno, éste debe estar perfectamente cubierto por un plástico firme en toda su superficie.

2. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA.

a) Plano de situación de la finca a escala adecuada (1/10.000)

b) Plano de emplazamiento en el que se señalen los linderos con sus dimensiones, las edificaciones e instalaciones existentes en la finca, los caminos públicos y las servidumbres privadas que le afecten.

c) Certificación catastral.

d) Presupuesto de la obra.

e) Justificación de la disponibilidad de agua de la finca, disponibilidad que deberá ser proporcional y suficiente para la explotación a desarrollar. La citada justificación incluirá la identificación de la comunidad de regantes o entidad suministradora.

f) Informes sectoriales necesarios, entre los que se incluye el de la Comunidad de Usuarios del acuífero o Junta Central correspondiente.

g) Acreditación, por el titular de la explotación de su condición de agricultor.

h) Contrato con empresa especializada, donde se recoja la obligación de la misma de hacerse cargo de la retirada de los residuos agrícolas y de cualquier otra naturaleza.

i) La Licencia Municipal de Obras para la instalación de Invernaderos se regulará según lo establecido en el artículo 9.3.12.

Los movimientos de tierras para la construcción de balsas de riego con una superficie de lámina de agua superior a trescientos metros cuadrados (300 m²), y la construcción de las mismas se consideran obra mayor y se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 9.3.13.

5.2.5.1.-RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA ACTUACIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

1.- USOS PERMITIDOS:

Se entenderán comprendidas en este artículo, las instalaciones necesarias para el suministro de energía, para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación, gasolineras con los servicios complementarios de reparación de neumáticos, lavado, engrase y bar-cafetería vinculado, o instalaciones de urgencia junto a las carreteras, y controles de inspección técnica o similares.

No se admitirá la tramitación por este artículo de los restaurantes y hostales.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se establecen los siguientes parámetros:

a.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 1.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.

b.- Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

c.- La superficie máxima construida se limita a 2.000 metros cuadrados.

d.- La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.

e.- Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.

f.- Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.

g.- La altura máxima de las edificaciones e instalaciones se limita a 7,00 metros (dos plantas); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.

h.- Ha de aportarse informe favorable del organismo gestor de la carretera a la que sirve la instalación.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 4/2.009 de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.

La Licencia Municipal de Obras se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 9.3.13, acreditándose la propiedad de la finca.

5.2.5.2.-RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PUBLICA

1.- Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos, promovidos por Organismos Públicos, que deben ubicarse

necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven.

2.- Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, incluidas en los siguientes supuestos.

a.- Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc...

b.- Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de distancias a poblaciones, los vientos dominantes, etc...

c.- Se autorizarán por este procedimiento las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento.

d.- Se autorizarán por este procedimiento, todas aquellas instalaciones, edificaciones y/o actividades, promovidas por la Administración Pública o Empresa Pública, que resuelvan un déficit dotacional existente, que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, o que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, no estando sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la instalación proyectada.

g.- Igualmente se autorizarán por este procedimiento las industrias alimenticias.

3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, estableciéndose, en general, una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, esto con la excepción señalada en el apartado anterior.

La edificación tendrá la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 9.1.9 de las presentes Normas.

Deberán resolver de forma efectiva la dotación de los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Para las instalaciones a que hacen referencia los apartados 2.a, 2.c, y 2.e, será obligatoria la redacción y tramitación de del Estudio de Impacto indicado en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 del presente Título.

En el caso de edificaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las especificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.

4.- Las Licencias Municipales de Obras para las edificaciones e instalaciones permitidas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 9.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

Anexos.- Fichas urbanísticas

FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN..... UA-OJ1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de Ojós, lindando por el Este con Suelo No urbanizable HC y Equipamiento Público, por el Sur vía y equipamiento públicos y por el norte con terrenos del sector Urble. SUE1 y SNU HC y por el oeste con la avenida de Los Pinos y equipamiento público.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 14.412 m²

CESIÓN ESPACIO LIBRE 357 m²

CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1.656 m²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA $\leq 0,80$ m²/m²

USO GLOBAL..... Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (SU-VE), tal como se refleja en el Plano de Ordenación.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Compensación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN..... UE-OJ2

SITUACIÓN: Al sur del núcleo de Ojós, lindando por el este con la calle de Santiago y casco antiguo, por el norte con la calle sargento Melgarejo, sur con calle de nueva apertura y por el oeste terrenos del casco antiguo.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 2.277 m²

CESIÓN ESPACIO LIBRE m²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA $\leq 1,50$ m²/m²

USO GLOBAL..... Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (SU-VE), tal como se refleja en el Plano de Zonificación.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

Observaciones: El 10% del aprovechamiento de cesión se abonará al Ayuntamiento en metálico.

UNIDAD DE EJECUCIÓN..... UA-OJ3

SITUACIÓN: Al Noroeste del núcleo de Ojós, lindando por el Este con "El Peñón" y Espacio Libre Público, calle de acceso por medio, por el Sur Cerro (PN), por el norte con antigua senda al cementerio y por el oeste con cerro (PN).

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 2.331 m²

CESIÓN ESPACIO LIBRE m²

CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO m²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA ≤0,70 m²/m²

USO GLOBAL..... Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (SU-VE), tal como se refleja en el Plano de Ordenación.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Compensación.

Observaciones: Convenio con el Ayuntamiento. El 10% del aprovechamiento de cesión se abonará al Ayuntamiento en metálico.

UNIDAD DE EJECUCIÓN..... UA-OJ4

SITUACIÓN: Al este del núcleo de Ojós, lindando por el Este con la calle de nueva apertura de cierre del casco urbano. Linda por los demás vientos con el casco urbano (CA).

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 1.267 m²

CESIÓN ESPACIO LIBRE m²

CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO m²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD: La resultante de aplicar la norma (CA) Casco Antiguo

USO GLOBAL..... Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Casco Antiguo, tal como se refleja en el Plano de Ordenación.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Cooperación.

Observaciones: El 10% del aprovechamiento de cesión se abonará al Ayuntamiento en metálico.

FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (PLANES ESPECIALES)

PLAN ESPECIAL LAS GACHOPAS (PE1)

SITUACIÓN: Al sur del término municipal de Ojós, junto a la carretera de Mula, lindando por todos sus vientos con Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, por el sur además con la Carretera C-530 a Mula.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 29.820 m²

CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.000 m²

CESIÓN EQUIPAMIENTO SOCIAL 325 m²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,70 M²/M²

USO GLOBAL..... Residencial, compatibles serán los usos actuales a justificar por el plan especial.

DESARROLLO DE LA UNIDAD: Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

Se delimitará una única Unidad de Actuación.

PLAN ESPECIAL LAS CUEVAS (PE2)

SITUACIÓN: Al OESTE del núcleo de Ojós, junto a la carretera de acceso a Ricote, lindando norte Suelo urbano y UN (PN), a levante con la carretera Mu 522, por el sur y oeste con camino de acceso a Ricote.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 13.885 m²

CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.000 m²

CESIÓN EQUIPAMIENTO m²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,4 m²/ m²

USO GLOBAL..... Residencial, compatibles serán los usos hoteleros y de alojamientos turísticos a justificar por el plan especial.

DESARROLLO DE LA UNIDAD: Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

Se delimitará una única Unidad de Actuación.

Observaciones: Dentro del ámbito existen varias cuevas-vivienda habitadas, cuyos moradores tienen que ser realojados en el municipio y demolidas las cuevas.

FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES URBANIZABLES

SECTOR..... SUBLE-BO

SITUACIÓN: Al Noroeste del núcleo de Ojós, lindando por el Norte y Oeste con la carretera de Ricote, por el Este con Suelo Urbano Consolidado, y por el Sur con el barranco de Ricote y suelo Urbano Consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 30.097 M²

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE 3.010 M²

EQUIPAMIENTOS 3.010 M²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 0,45 M²/M²

USO GLOBAL. El uso global del sector será el RESIDENCIAL, se adoptará la Ordenanza VE para usos residenciales prevista en las presentes Normas, aplicándose la misma por manzanas completas.

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

DESARROLLO DEL SECTOR..... Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

SECTOR..... SUBLE-AEC

SITUACIÓN: Polígono lineal junto a la carretera de Mula, C-530, frente al caserío de Las Gachopas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 90.659 M²

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE 9.066 M²

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 4.533 M²

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL 10% del aprovechamiento.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 0,50 M²/M²

USO GLOBAL. El uso global del sector será el TERCIARIO, compatible con el INDUSTRIAL.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR..... Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Cooperación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por cada 100 metros cuadrados; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera RM-530.

FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES URB. ESPECIAL HUERTA

SECTOR..... SUE-1

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable especial huerta, junto a la carretera de Blanca al norte del casco antiguo. Linda por el Norte con Suelo No Urbanizable SNU-HC; por el Sur con la Unidad de Actuación OJ1, por el Este con Suelo No Urbanizable SNU-HC y por Oeste con la carretera de Blanca y la Unidad de Actuación OJ1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 11.562 m²

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE 500 m²

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS m²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD..... 0,10 m²/m²

USO GLOBAL..... El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR..... Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN..... Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

La altura máxima nunca será superior a dos Plantas (PB+1P).

SECTOR..... SUE-2

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable especial huerta, junto a la carretera de Archena al sur del casco antiguo. Linda por el Norte con la Unidad de Actuación OJ2, por el Sur y por el Este con Suelo No Urbanizable SNU-HC, y por Oeste con la carretera de Archena y casco antiguo.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 29.889 m²

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.000 m²

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 1.000 m²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 0,10 m²/m²

USO GLOBAL. El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR. Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

La altura máxima nunca será superior a tres Plantas (PB+2P).

SECTOR..... SUE-3

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable especial huerta, junto a la carretera forestal del Yunque, a poniente del embalse del Mayés. Linda por el Norte con suelo PN y NUI, por el Sur, ESTe y por el Oeste con Suelo No Urbanizable NUI.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	91.874 m ²
RESERVA PARA DOTACIONES	
CESIÓN ESPACIO LIBRE	2.000 m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1.000 m ²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,10 m ² /m ²
--------------------------	-------------------------------------

USO GLOBAL. El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR. Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

La altura máxima nunca será superior a tres Plantas (PB+2P).

SECTOR..... SUE-4

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable especial huerta, junto a la carretera forestal del Yunque, a poniente del embalse del Mayés. Linda por el Norte con suelo PN, por el Sur canal del Trasvase, Este y por el Oeste con Suelo No Urbanizable NUI.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	139.473 m ²
RESERVA PARA DOTACIONES	
CESIÓN ESPACIO LIBRE	3.000 m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.000 m ²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,10 m ² /m ²
--------------------------	-------------------------------------

USO GLOBAL. El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR. Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

La altura máxima nunca será superior a tres Plantas (PB+2P).

SECTOR..... SUE-5

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable especial huerta, junto a la carretera forestal del Yonque, a levante del embalse del Mayés. Linda por el Norte con el canal del Traslase, al Sur Este y Oeste con Suelo No Urbanizable PN.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	175.425 m ²
RESERVA PARA DOTACIONES	
CESIÓN ESPACIO LIBRE	3.000 m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.500 m ²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 0,10 m²/m²

USO GLOBAL. El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

La altura máxima nunca será superior a tres Plantas (PB+2P).

SECTOR..... SUE-6

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable especial huerta, junto al canal del Traslase al Sur del embalse del Mayés. Linda por el Norte con suelo NUI, por el Sur suelo NUI, Este canal del Traslase y por el Oeste con Suelo No Urbanizable NUI y PN.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	188.022 m ²
RESERVA PARA DOTACIONES	
CESIÓN ESPACIO LIBRE	3.000 m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.500 m ²

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO DE OJÓS. ESTE APROVECHAMIENTO SE DESTINARÁ A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 0,10 m²/m²

USO GLOBAL. El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR. Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos compatibles al de vivienda.

La altura máxima nunca será superior a tres Plantas (PB+2P).

TITULO VI.-RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Capítulo 1.-Régimen de los sistemas generales

6.1.1.-SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

1.- DISPOSICIONES COMUNES

a.- DEFINICIONES

Constituyen los Sistemas Generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Ojós.

Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementarán la estructura general y orgánica.

b.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

Los terrenos afectados por Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Ojós o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

c.- VALORACIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS

La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75%) de la edificabilidad de la Ordenanza Zonal que le sea de aplicación.

La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbano No Consolidado a obtener por expropiación será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75%) del promedio de las edificabilidades de las Ordenanzas de Zona aplicables en Suelo Urbano.

La valoración de los suelos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el cincuenta por cien (50%) ó el noventa por cien (90%) del aprovechamiento de la zona en que

se encuentren, según se obtengan o no por el procedimiento de expropiación respectivamente.

La valoración de los suelos destinados a Sistemas en Suelo No Urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial o rústico.

2.- SISTEMAS LOCALES

a.- ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES

Los Sistemas Locales estarán constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos Sistemas Generales.

b.- OBTENCIÓN DE SUELO PARA LOS SISTEMAS LOCALES

La obtención de estos suelos será por cesión obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Ojós o a la Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

* En las actuaciones sistemáticas (ámbito de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

* En actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano (no incluidas en Unidades de Actuación), mediante la expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación vigente.

3.- SISTEMAS GENERALES

a.- ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojós son:

* El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y centros de transportes.

* El de espacios libres.

* El sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

* El hidráulico (cauces públicos)

b.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los Sistemas Generales previstos en el Plan General, o cuando así se establezca.

Concretamente el Sistema General de Saneamiento, Depuración y Suministro de Energía Eléctrica del Suelo Urbanizable Turístico y Sin Sectorizar se concretará mediante Plan o Planes Especiales.

c.- PROCEDIMIENTO DE LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La obtención de los Suelos Urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación urbanística vigente.

La obtención de los Suelos Urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística

vinculados a la delimitación e integración en los Sectores y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

La obtención de los Suelos No Urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

6.1.2.-DISPOSICIONES GENERALES

1.- LA RED DE SISTEMAS Y SUS CLASES

La red de sistemas del municipio de Ojós será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras básicas.

Los sistemas pueden ser:

- SERVICIOS.
- SISTEMAS LOCALES.
- SISTEMAS GENERALES.

2.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas Urbanísticas y que le sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas para edificios singulares (art. 7.3.14).

Si la edificación o instalación no estuviere dentro de ninguna zona. Se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- La altura máxima será la del tramo de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en el artículo 7.3.14.

- La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes Normas Urbanísticas.

- En el caso de estar aislada, no colindante con ninguna zona de Ordenanza, se estará a los siguientes parámetros:

*-Altura máxima: Dos Planta (PB+1P) y 9,00 metros.

*-Ocupación: 40%

*-Edificabilidad: 0,80 m²/m²

3.- ACTUACIÓN

La Actuación de las obras e instalaciones de los sistemas se llevarán a cabo de acuerdo con los plazos que se prevean en el presente Plan General, y, cuando sea necesario, exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establezcan.

6.1.3.-SERVICIOS

1.- DEFINICIÓN

A los efectos del presente Plan General, se denominan Servicios, los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a.- Para Centros y Servicios Terciarios: Hospedaje, Espectáculo y Salas de reunión, Comercios, Oficinas, Campamentos, y Aparcamientos y Garajes.

b.- Para Dotaciones y Espacios Libres Privados: Deportivo, Docente, Sanitario, Asistencial, Cultural, Zonas Verdes y Áreas de Ocio.

c.- Para Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas: Los Servicios del Automóvil definidos en estas Normas Urbanísticas y las Infraestructuras Urbanas Básicas de Energía Eléctrica, Telefonía, y, en su caso, Gas Ciudad.

2.- REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el apartado anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

3.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de reparcelación.

4.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL SUELO PARA SERVICIOS

La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califique y programe para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

Si no se hubiere emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos cuatro años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

5.- EDIFICABILIDAD DE LOS SUELOS DOTACIONALES PRIVADOS

La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será la de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación.

TITULO VII.-NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Capítulo 1.-Introducción

7.1.1.-DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.- Estas Normas Urbanísticas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, urbanización, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanzas que son tratadas con precisión en el Título III. Las Normas Particulares, por principio, no podrán oponerse a estas generales.

2.- Las Normas Generales de Urbanización serán de obligado cumplimiento en Proyectos de Urbanización y en Proyectos Ordinarios de Obras, los cuales

enlazarán correctamente con la urbanización existente o prevista, completándola con todos los elementos regulados por estas Normas y adecuando su reposición y mantenimiento al de urbanización municipal.

3.- Las Normas contenidas en el presente Título serán de obligado cumplimiento en las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación a que se refiere el artículo 3.9.4. del Capítulo 9, Título III de las presente Normas Urbanísticas.

Capítulo 2.-Definiciones

7.2.1.-PARCELA

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según su destino.

1.- Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en Suelo No Urbanizable.

2.- Son parcelas con destino urbano, las áreas delimitadas con el fin de hacer posible la Actuación de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad, en consecuencia, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación (parcela bruta) y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollen (parcela neta).

7.2.2.-SOLAR

1.- Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los siguientes requisitos:

a) Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de acera, que dispongan como mínimo de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que estas Normas establecen.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2.- Igualmente tendrán la consideración de solar los terrenos que por Actuación del planeamiento de desarrollo tengan ejecutadas el cien por ciento de las obras de urbanización en las condiciones que le sean exigibles.

3.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), porque así lo determinan estas Normas.

7.2.3.-PARCELA MÍNIMA

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas. Las parcelas con superficie inferior al doble de la mínima también serán indivisibles.

Las parcelas urbanas, debidamente inscritas, con superficies inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este PGMO, y situadas entre edificios o en parcelaciones consolidadas, serán edificables, no siéndoles de aplicación el apartado referido a PARCELACIÓN contenido en las Ordenanzas particulares de cada zona.

7.2.4.-LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos, separando unos de otros.

MEDIANERÍA, es el lienzo vertical de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

7.2.5.-ALINEACIONES

1.- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

a) ALINEACIÓN ACTUAL

Es la existente antes de la ordenación, puede ser coincidente o no con la Alineación Oficial.

b) ALINEACIÓN OFICIAL

Es la determinación gráfica contenida en los Planos de Ordenación del PGMO o en el planeamiento que lo desarrolla, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas; puede coincidir o no con la Alineación Actual.

c) ALINEACIÓN O LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

La Alineación o Línea de la Edificación es la intersección del plano de fachada con el terreno, en concepto coincide con la denominación LÍNEA DE FACHADA.

d) ALINEACIÓN O LÍNEA DEL CERRAMIENTO

Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle (Alineación Oficial) y linderos.

2.- Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público en las Normas, pero suficientemente consolidadas en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, siempre que se justifique documentalmente la existencia de la Servidumbre de paso y vistas y luces.

7.2.6.-RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) RASANTE OFICIAL

Será la determinada en estas Normas o en las figuras de planeamiento que las desarrollen.

La Rasante Oficial se corresponde con el perfil longitud de los viales a los bordillos de las aceras y en su defecto al eje de los viales.

c) RASANTE NATURAL DEL TERRENO

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta y/o ejecutar las obras de urbanización.

7.2.7.-ANCHO DE CALLE

A efectos de la contabilización de parámetros, se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, la anchura media de esa calle en el tramo considerado (anchura medida en el punto medio de la fachada). El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las Normas de Urbanización.

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador.

7.2.8.-RETRANQUEO

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la Alineación Oficial. El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. La franja de retranqueo, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares, con construcciones de uso privado situadas por encima de la rasante Oficial.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente a la Alineación Oficial.

SEPARACIÓN A LINDEROS, es la distancia horizontal entre el plano o línea de fachada y el lindero correspondiente; se medirá perpendicularmente al lindero correspondiente. En las franjas de Separación a Linderos no se admite ningún tipo de edificación sobre rasante. Se exceptúan las pérgolas con cubierta vegetal.

7.2.9.-POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE

Se estará a lo establecido en las NORMAS PARTICULARES DE ZONA contenidas en el Título III, Capítulos 2 a 5, ambos inclusive.

Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.

7.2.10.-FONDO EDIFICABLE MÁXIMO

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
- b) Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.

7.2.11.-OCUPACIÓN

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación (parcela neta). Si se expresa en metros cuadrados se llama Superficie Ocupable.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.

7.2.12.-ESPACIO LIBRE PRIVADO

1.- Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima, y/o de salubridad e higiene. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.

2.- Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas que no podrán ocupar más del 25% de la superficie del espacio, salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.13. siguiente:

3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado (sobre todo en planta baja) y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne comprendiendo en su caso:

- Pavimentación.
- Jardinería y arbolado.
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..).
- Alumbrado y red de riego.
- Elementos deportivos y de recreo (piscinas, aparatos de juegos, pistas deportivas, etc..).
- Cerramiento si no es de uso público.

4.- Es compatible el dominio y mantenimiento privados del espacio libre con el uso público del mismo.

7.2.13.-PLAZAS Y JARDINES INTERIORES DE MANZANA

En las plazas y jardines de manzana, sean de dominio público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.

El uso del subsuelo de los terrenos de dominio público no generará derecho alguno en los propietarios originales de los mismos.

Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho mínimo igual o superior a: 3 metros, o 1/4 del fondo edificado.

7.2.14.-EDIFICABILIDAD

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General o Planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

1.- A efectos de aprovechamiento, el Plan General contempla las siguientes edificabilidades:

a) EDIFICABILIDAD

Es el parámetro al que tienen derecho las parcelas edificables. Constituye además el valor de la edificabilidad a efectos reparcelatorios. Su cálculo se hará sobre el total de la unidad predial, previa a la nueva ordenación que se pretende (parcela bruta).

b) EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Es la máxima permitida a través de la aplicación de las condiciones de volumen (alturas, número de plantas, retranqueos y ocupación) de cada zona en particular.

2.- En función de la superficie del terreno que se utilice para el cálculo, el Plan General distingue dos clases:

a) EDIFICABILIDAD BRUTA O GLOBAL (APROVECHAMIENTO SUBJETIVO)

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales de superficie del Sector, Unidad o Polígono, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

b) EDIFICABILIDAD NETA (APROVECHAMIENTO OBJETIVO)

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie de techo edificable, sobre metros cuadrados de superficie neta del suelo edificable, entendiéndose por tal la superficie total de parcela edificable, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria en el ámbito de Sectores, Unidades o Polígonos.

3.- Quedan excluidas del concepto de edificabilidad las plantas sótano, tal como se definen en el artículo 67.2.25. de este mismo Capítulo.

4.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD O DE APROVECHAMIENTO es el valor expresado en m^2/m^2 , que relaciona la superficie edificable y la superficie bruta o neta de un terreno, según caso.

7.2.15.-SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

1.- Salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

-- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100%.

-- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por menos de tres lados, computarán al 50%.

2.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

a) Los espacios cubiertos con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.

b) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc..., o de remates de cubierta, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

c) Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.

d) Los huecos de ascensor y los conductos de instalaciones.

7.2.16.-SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

El cómputo de la superficie útil se realizará de acuerdo con el siguiente criterio:

-- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por más de tres lados, computarán al 100%.

-- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o menos lados, computarán al 50%.

7.2.17.-ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Los terrenos con pendiente por encima de 35 grados (77,77%) se considerarán no edificables.

En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:

a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.

b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30 °, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,50 metros.

Los Planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente, y justificando técnicamente la estabilidad de los taludes; no obstante lo anterior, los taludes y desmontes no deberán superar una altura máxima de 4,50 metros, medidos en mas o menos (según caso) desde la rasante natural del terreno.

7.2.18.-ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura que este Plan General establece para la edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo siguiente. Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Tanto las normas particulares, como el planeamiento que desarrolle este Plan General pueden establecer alturas obligatorias.

7.2.19.-ALTURA MÍNIMA Y NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS

En el Casco urbano, se podrá edificar una planta menos de la máxima permitida por la Ordenanza. Toda edificación está obligada a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima, así si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima (la de zona) será obligatoria para la nueva edificación. Asimismo, se tenderá a igualar con las cornisas de las fachadas colindantes en + 1,00 metros.

7.2.20.-MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS

1.- Cuando la edificación esté alineada a vial, se seguirán las siguientes reglas:

a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial exterior de fachada en cada solar y desde la Rasante Oficial de acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

b) La altura máxima en metros en calles con pendiente, se medirá según el siguiente criterio:

Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es igual o menor de 150 centímetros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante oficial en ese punto hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es superior a 150 centímetros, se dividirá la fachada en los tramos que sean necesarios para no superar la cifra anterior.

c) El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja.

d) En parcelas comprendidas en manzanas con fachadas opuestas a calles con diferente ancho, que genere distinto n.º de plantas edificables, se tomará para cada calle la altura correspondiente a su ancho y con la profundidad edificable permitida.

e) En el caso de edificios en esquina, con distintas alturas en cada calle, la altura mayor podrá volver en la calle de menor ancho hasta la profundidad permitida. El paramento que quede descubierto por el salto de altura se tratará como fachada.

f) En el caso de edificios recayentes a una plaza, la altura edificable será la correspondiente al lado menor de la plaza.

2.- En los casos de edificación aislada, la altura máxima y número máximo de plantas se determinarán siguiendo los siguientes criterios:

a) La cota de referencia será la cota de pavimento de la planta baja, que se situará de forma que en ningún punto de su pavimento se supere una altura de 1,50 metros (150 centímetros) por encima de la cota natural del terreno.

La altura en metros se medirá, desde la rasante del terreno definitivo, en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

7.2.21.-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas particulares de cada zona de las presentes Normas Urbanísticas se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

1.- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, situándose la cara superior de la cumbrera a una distancia (altura) máxima de 2,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado hasta el punto más alto de la cumbrera. En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se situará como máximo a 0,35 metros sobre cara superior del forjado de techo de planta inferior.

2.- Los antepechos o remates ornamentales, de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m.

3.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.

4.- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.

5.- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos, maquinaria de ascensores y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura medidos sobre el último forjado; tratándose, siempre, los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de caja de escalera y cuarto de maquinaria de ascensores sobre la altura máxima, tendrán, en conjunto, una superficie construida máxima de 15,00 metros cuadrados, se situarán retranqueados de la/s fachada/s una distancia mínima de 3 metros.

7.2.22.-PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

7.2.23.-ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

7.2.24.-DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA

En el sistema de Ordenación a Vial, se define como Planta Baja, aquella cuyo pavimento terminado está situado entre 1,00 metros por debajo y 1,50 metros por encima de la rasante oficial de la acera en la fachada considerada medido en cualquier punto de la rasante.

En el caso de Edificación aislada se estará a lo estipulado en el apartado 2 del artículo 7.2.20 de este mismo capítulo.

Las entreplantas computarán, en cualquier caso, a efectos de edificabilidad y número de plantas como una planta más.

En el caso de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

La altura exterior máxima de la Planta Baja, medida desde la acera o desde el terreno según las Ordenanzas que le sean de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta, será de 4,00 metros, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

7.2.25.-PLANTA SÓTANO

Es aquella planta situada por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, en cualquiera de los frentes de la edificación.

En el caso en que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de Planta Baja.

La superficie de la Planta Sótano, así definida, siempre que su uso sea para aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etc.), no computará a efectos

de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

Además de los usos indicados, en la Primera Planta de Sótano, siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno, se admiten los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia; estos usos computarán a efectos de edificabilidad.

La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,30 metros (a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje y 2,50 en los demás casos.

El uso del subsuelo, por debajo de la profundidad máxima permitida para las plantas de sótano, quedará subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios públicos de todo tipo. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo por debajo de la profundidad máxima indicada se considera por el presente Plan General como aprovechamiento público.

7.2.26.-PLANTA PISO

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la Planta Baja.

La altura interior de las plantas piso será de 2,50 metros, como mínimo, y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores y lo especificado en las Ordenanzas Particulares de Zona.

Capítulo 3.-Condiciones estéticas y ambientales

7.3.1.-DEFINICIÓN

Corresponde al Plan General la reglamentación, entre otras de las características estéticas de la edificación y su entorno.

A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso, volumen, etc., la presente normativa carece de parámetros, en consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados más adelante.

7.3.2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o espacio abierto.

7.3.3.-OBJETIVOS

Las presentes condiciones estéticas y ambientales tienen por objeto:

1.- Elevar el nivel de la calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio, de forma que toda nueva actuación sirva para mejorar y poner en valor su entorno inmediato.

2.- No obligar a adoptar ninguna tipología ni "estilo" tradicional concretos, pero sí adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en el casco antiguo de aquellos a situar en los ensanches.

7.3.4.-CONDICIONES GENERALES

El fomento y defensa de la imagen urbana, así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por tanto, cualquier actuación que entre en esos campos, deberá ajustarse al criterio municipal, esto con independencia de lo que dispone la legislación sobre patrimonio en sus ámbitos competenciales.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá condicionar, por motivos estéticos, cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros contemplados en esta normativa.

7.3.5.-CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

En el casco antiguo, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación.

Consecuentemente con lo anterior, en áreas residenciales se prohíbe expresamente la construcción de edificios de tipología industrial, y las construcciones-instalaciones de carácter provisional tipo invernaderos o similar.

7.3.6.-FACHADAS

Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Cuando una edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos en dimensión y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta.

Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la primera planta. El mismo criterio para vuelos, excepto en aleros.

Se prohíbe la Actuación de tendidos eléctricos, telefonía, y cualquier tipo de cableado grapado a las fachadas de los edificios, estas instalaciones serán subterráneas bajo la vía pública y se distribuirán por el interior de las edificaciones, nunca por sus fachadas.

En ningún caso se permitirá dejar las fachadas sin revestimiento, ni siquiera en la construcción por fases. Pudiendo el Ayuntamiento exigir al propietario el acabado correcto de la fachada según el proyecto aprobado y en caso de desobediencia, ejecutar las obras necesarias subsidiariamente con cargo al propietario.

7.3.7.-MATERIALES

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, no obstante, con el fin de evitar el uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación:

1.- En las fachadas, se evitará el uso del ladrillo visto o prefabricadas, se aconseja que se revistan con enfoscado fratasado fino y se pinten en colores usuales de la zona o que se enfosquen con mortero monocapa y de colores usuales de la zona.

2.- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, preferiblemente serán de perfiles de acero o de cerrajería.

3.- Las fachadas, por encima de la Plan Baja, no deberán revestirse con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer un riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares; no obstante lo anterior, los revestimientos y terminaciones indicadas podrán autorizarse siempre que, por su diseño, sistema de colocación y fijación a los paramentos, quede garantizada la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento, extremo que ha de justificarse detalladamente en el proyecto correspondiente.

4.- Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con azulejos y terrazos.

5.- Se prohíbe igualmente las cubiertas de chapa metálica o fibrocemento en edificios residenciales.

7.3.8.-MODIFICACIÓN DE FACHADAS

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja, requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

7.3.9.-VUELOS Y SALIENTES

Todos los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión administrativa, en particular cuando recaigan sobre espacios públicos, del Ayuntamiento.

Si no lo fijan las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, cuando los vuelos recaigan sobre la vía pública serán abiertos, admitiéndose los miradores cerrados con carpintería y cerrajería; las dimensiones máximas del suelo serán:

1.- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 30 centímetros de saliente.

2.- En calles de anchura superior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 1/10 del ancho de la calle y un máximo absoluto de 0,75 metros.

Cuando los vuelos recaigan sobre zonas de retranqueo obligatorio de las edificaciones, la dimensión máxima del vuelo se limita a 0,75 metros; en cualquier caso, estos vuelos se situarán a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos particulares.

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,50 metros de altura, desde la rasante de acera que tenga más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.). Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 30 centímetros de la vertical del bordillo de la acera.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

7.3.10.-MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como tales fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

7.3.11.-CERRAMIENTOS

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1,50 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,50 metros, medidos desde la rasante correspondiente, y entre ellos, celosía o elemento transparente; en el caso de cerramiento en calles en pendiente, este se escalonará de forma que el murete de fábrica no supere en ningún punto una altura, medida desde la rasante, de 2,00 metros, y los pilares, poste o machones podrán llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.

Los cerramientos de linderos privados, cumplirán, hasta una distancia mínima de 2,00 metros a contar desde el lindero a vía pública, las condiciones del apartado anterior; a partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 3,00 metros.

Los solares se vallarán hasta una altura comprendida entre 2,20 metros y 3,00 metros, adaptándose el perímetro de la valla a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

El vallado de fincas rusticas será diáfano y con dimensiones que no impidan el natural desplazamiento de las especies animales que existan en la zona, para ello dejarán libre en su zona inferior una gatera de paso de veinticinco (25,00) centímetros cada 100 m.

7.3.12.-PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

El arbolado, no de frutales, que exista en zonas no incluidas en Unidades de Actuación en Suelo Urbano, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en planos topográficos que se aporten.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas, u otras similares y siempre del mismo porte.

7.3.13.-INSTALACIONES VISTAS

Con independencia de lo establecido en el artículo 7.3.6 del presente Capítulo, las instalaciones visibles desde la vía pública o espacio público cumplirán las siguientes determinaciones:

a.- Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta, como en obras de reforma o adaptación, a fin de demostrar su integración en el diseño del edificio.

b.- En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública. Se evitará la colocación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas a vías públicas, aconsejándose su ubicación en las cubiertas.

c.- Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, extracciones de humos y vahos tipo "Shunt", etc.,) aparecerán en los planos de proyecto. Igualmente se evitará su colocación en la fachada.

7.3.14.- EDIFICIOS SINGULARES

1.- Constituyen este tipo de edificios catalogados, los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción, aunque en el proyecto de un edificio singular se puede optar por su integración en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente. En principio son edificios singulares los siguientes:

a) Los de uso público o colectivo, promovidos por la Administración pública o sus entes autónomos, en parcelas cuya superficie sea superior a 500 m². Con independencia de la superficie de la parcela, serán considerados singulares, siempre que destaquen claramente en la parcelación del entorno.

b) Los situados en esquinas y ejes de perspectiva de vías principales, que el Ayuntamiento estime procedentes.

c) Los que comprendan manzanas completas o estén situados en parcelas superiores a 2.000 metros cuadrados y por su posición en la trama urbana puedan constituirse en hitos.

2.- Condiciones de los edificios singulares:

a) En los casos contemplados en los apartados "b" y "c" anteriores, el Ayuntamiento podrá ordenar la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificados y espacios libres del terreno, así como su integración en la trama urbana. Las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas estarán exentas de la tramitación de Estudio de Detalle.

b) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, sino en cuanto a su Actuación y acabado.

c) Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima.

d) Estarán sometidos a la limitación de la edificabilidad máxima de la zona de ordenanza que le corresponda.

7.3.15.-ELEMENTOS VISIBLES

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la Actuación de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente

incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

1.- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, por suponer un peligro para los viandantes, transformación de uso del predio colindante, o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse.

Será obligación de los propietarios de las edificaciones erigidas en el Término Municipal el mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

2.- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

3.- Solares, que mientras permanezcan sin edificar deberán estar vallados en las condiciones del artículo 6.3.11. de este Capítulo, debiendo el propietario mantener su limpieza, previendo cuanto proceda para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación o peligro de incendio.

7.3.16.-PUBLICIDAD EXTERIOR

Sin perjuicio de lo que puedan establecer Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone:

1.- En suelos urbanos sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

2.- Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos, y banderines.

3.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de fiestas locales.

4.- Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado "1" precedente.

7.3.17.-MARQUESINAS

Se permite la construcción de marquesinas permanentes en los siguientes casos únicamente:

1.- Cuando estén incluidas en el Proyecto del edificio en obras de nueva planta.

2.- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. El saliente de la marquesina se retranqueará 30 centímetros como mínimo del borde de la acera, no debiendo causar lesión al arbolado existente o constituir peligro para el tráfico rodado.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones permitidas, no permitiéndose el goteo a la acera.

7.3.18.-TOLDOS

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de la acera, será igual o superior a 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 30 centímetros, sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado.

Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo 7.3.17 de este Capítulo.

7.3.19.-BANDEROLAS

Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,60 metros.

Tendrán la posibilidad de abatirse sobre la fachada para posibilitar el paso de procesiones, vehículos de bomberos etc.

Capítulo 4.-CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

7.4.1.-DEFINICIÓN

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los locales que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones. El Código Técnico de la Edificación prevalecerá sobre las siguientes determinaciones.

7.4.2.-ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO

Sin perjuicio de las condiciones específicas que imponen en las normas de uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Cualquier local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora.

Las fachadas de las nuevas edificaciones, siempre que su orientación lo permita, deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

7.4.3.-PATIOS

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 0,30 veces la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 3,00 metros y 9,00 m² de superficie.

En el caso de viviendas unifamiliares los mínimos anteriores se pueden reducir a 2,00 metros para luces rectas y diámetro mínimo del círculo inscrito, y 7,00 m² para la superficie.

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyéndose los antepechos de fábrica. No se considerarán los castilletes de escaleras y ascensores si los hubiera cuando no ocupen más del 50% de dicha fachada al patio.

Los patinillos de ventilación e iluminación (siempre que no generen servidumbres no autorizadas) se autorizan si a los mismos no abren habitaciones vivideras (salones, comedores, dormitorios, cocinas, etc.), siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metros y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Se admiten escaleras en el interior de los patios mínimos, siempre que no interrumpan la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del pavimento de la

habitación afectada; salvarán una altura máxima de una planta y serán diáfanos, permitiendo la visión a su través.

Se permiten los patios abiertos a fachada en zonas fuera del casco antiguo a partir de la primera planta, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle y 6,00 metros de las medianerías.
- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3,00 metros.
- Todo paramento del patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

7.4.4.-DOTACIÓN DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos.

No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del Sistema de Suministro Municipal u otro distinto.

Cuando la procedencia de las aguas no fuere el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

7.4.5.-EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. En las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por la fosa séptica y pozo de filtro.

Las nuevas actuaciones, mientras no exista red de alcantarillado, o la existente sea insuficiente, garantizarán, de forma mancomunada, la depuración de las aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse por conducciones interiores al edificio, o por fachada con salida hacia el acerado a la misma cota del pavimento. En el caso de bajantes por fachada serán de tubo de fundición en los tres metros primeros a partir de la acera. Tanto los canalones como las bajantes vistas en fachada serán obligatoriamente metálicos.

7.4.6.-EVACUACIÓN DE HUMOS

Se prohíbe la salida de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional en edificios de nueva planta. Las evacuaciones se harán mediante chimeneas hasta la cubierta.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta u obstáculo más alto situado a una distancia no superior a tres metros.

7.4.7.-APARATOS ELEVADORES

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas, estas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia.

7.4.8.-APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta en suelo urbano, o el que se ejecute en desarrollo de las determinaciones de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir las siguientes dotaciones:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento:

- a) Por vivienda o apartamento, disponiendo una segunda plaza cuando la superficie útil supere los 150 m².
- b) Por cada 100 m² de oficina.
- c) Por cada 6 plazas o 150 m² en uso hotelero, centro comercial o centro recreativo.
- d) Por cada 200 m² o 5 empleados en industrias.
- e) Por cada dos camas en uso sanitario.
- f) Por cada 15 localidades en salas de fiesta, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., al aire libre o cubiertos.

2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de suelo urbano consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,00 metros.
- b) Que el frente de fachada de la parcela sea igual o inferior a 7,00 metros.
- c) Que la superficie neta de la parcela no alcance los 400 metros cuadrados, excepto en viviendas unifamiliares situadas en el ensanche de la población.

3.- La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será la de un espacio de 2,50 x 4,75 metros. No se considerarán plaza de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

La anchura mínima de los accesos será de 2,50 metros.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 4,00 metros, la rasante de este zaguán presentará una pendiente máxima de seis por ciento (6%).

4.- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio.

5.- La ventilación, natural o forzada garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud; se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva, no abriendo a fachada más huecos que los del garaje; en el caso de ventilación forzada, se garantizará una renovación de aire interior de seis volúmenes por hora.

6.- En garajes individuales, así como en los garajes anexos a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las dimensiones mínimas de la plaza serán 3,00 x 5 metros.

b) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

7.4.9.-ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores y similares.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 5/1995 de 7 de abril de Condiciones de Habitabilidad en edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad en General de la C. A. de Murcia.

7.4.10.-ESCALERAS Y RAMPAS

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,20 metros, dimensión que se podrá reducir a 1,00 metros en edificios de uso exclusivo de viviendas; las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privado, tendrán un ancho mínimo de 0,85 metros; en todo caso se estará a lo establecido en la Ley antes citada.

Excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, autorizándose la iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 0,80 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 0,85 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco y tendrá una superficie de iluminación y ventilación de la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie de iluminación de 1,00 m² y 0,50 m² de ventilación.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 3 metros, con el sobreaño necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 6,00 metros.

Las rampas en itinerarios peatonales cumplirán con lo establecido en la Ley 5/1995 de 7 de abril de Condiciones de Habitabilidad en edificios de Viviendas y la Orden VIV/561/2010 del Ministerio de la Vivienda.

7.4.11.-SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se estará a lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 del Ministerio de la Vivienda.

7.4.12.-PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios, o normativa posterior que la sustituya (Código Técnico de la Edificación).

7.4.13.-BALAUSTRES, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo; por debajo de esta altura de protección, para evitar el paso de un niño, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

7.4.14.-AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre Ahorro Energético (Real Decreto 1619/1980, de 4 de julio, de la Presidencia del Gobierno), Condiciones Térmicas en los Edificios (R.D. 2429/1979, de 6 de julio, NBE-CT-79) y sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (O.M. de 29 de septiembre de 1988, NBE-CA-88), o normativas posteriores que las sustituyan(Código Técnico de la edificación).

7.4.15.-BARRERAS ANTIHUMEDAD

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores serán estancas y cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, o normativa posterior que la sustituya (Código Técnico de la edificación).

Capítulo 5.-Condiciones de uso

7.5.1.-REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el TR de la LSRM, este PGMO establece, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En Suelo Urbano la regulación del uso pormenorizado.
- b) En Suelo Urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o, incompatibles.
- c) En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

7.5.2.-USOS DOMINANTES, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

1.- USO DOMINANTE es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria, sobre la base de determinados estándares de planeamiento.

2.- USO COMPATIBLE es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia. Los usos compatibles en ningún caso consumirán más del cuarenta por ciento (40%) del aprovechamiento del área o zona en el que se implanten.

3.- USOS INCOMPATIBLES son aquellos que impiden estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, o por ser incompatibles con los usos permitidos.

7.5.3.-USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

1.- USOS PÚBLICOS son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

Los usos públicos son desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

2.- USOS PRIVADOS son los limitados aun número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos.

Los usos privados son desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

7.5.4.-USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES

1.- USOS TEMPORALES son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

2.- USOS PROVISIONALES son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la Actuación de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la Licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización alguna a requerimiento del Ayuntamiento de Ojós.

7.5.5.-USO GLOBAL RESIDENCIAL

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

1.- Vivienda Unifamiliar.-

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado (edificación urbana y no urbana) o agrupado horizontalmente a otro de vivienda (edificación urbana) u otros usos y con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público.

2.- Vivienda Plurifamiliar o colectiva.-

Es la situada en edificación urbana, constituido por dos o más viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con accesos y elementos comunes.

En el uso de vivienda se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50% de ésta.

7.5.6.-CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS

1.- Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el Salón-Comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.

2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos; además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.

3.- La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 metros.

4.- La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

5.- La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	(E)m ²	(E+C+K)m ²
Un dormitorio	16	20
Dos Dormitorios	18	22
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	26

Por cada dormitorio más, las superficies anteriores se incrementarán en 2,00 metros cuadrados.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de siete (7,00) metros cuadrados, que se puede dividir en cinco (5,00) metros cuadrados de cocina y dos (2,00) metros cuadrados de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) metros cúbicos por hora.

6.- La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de seis (6) metros cuadrados y ocho (8) metros cuadrados en los dobles; en toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a diez (10,00) metros cuadrados.

7.- En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia – trescientos (300) centímetros.; Comedor – doscientos cincuenta (250) centímetros.; Cocina – ciento sesenta (160) centímetros.; Dormitorio Individual – ciento ochenta (180) centímetros; Dormitorio Doble – doscientos cuarenta (240) centímetros.

8.- Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de noventa (90) centímetros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros.

9.- Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de ciento veinte (120) centímetros de longitud de un lavabo, de un inodoro y un bidé. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos-distribuidores. En ningún caso el baño o aseo dará directamente al salón comedor ni a la cocina.

10.- En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de cinco (5) metros lineales por vivienda.

11.- El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas

dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 39/1987 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C. A. de Murcia; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de noventa (90) centímetros.

12.- En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

13.- Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano.

En todo caso se estará a lo que determina la Ley 5/1995 de Condiciones de Habitabilidad de la C. A. de Murcia.

7.5.7.-USO GLOBAL TERCIARIO

El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio en sus distintas formas, hospedaje, servicios de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

El uso global TERCIARIO se pormenoriza en los siguientes usos:

1.- COMERCIAL

Se define el uso COMERCIAL como aquel servicio destinado a suministrar mercancías, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares; se admiten las siguientes categorías:

Gran Superficie Comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 metros cuadrados de superficie de venta.

Agrupación Comercial o Centro Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Una Agrupación Comercial o Centro Comercial puede incluir en su interior una Gran Superficie Comercial.

Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

2.- HOTELERO

Se define el uso de HOTELERO como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas en cualquiera de las categorías contempladas en la legislación turística.

3.- ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

El uso de ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

4.- OFICINAS

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de

oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, servicios bancarios, etc.

7.5.8.-CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

En ningún caso la superficie útil de la zona de venta poseerá una superficie inferior a 10,00 metros cuadrados.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m², un inodoro y un lavabo, de 150 m² menos de 400 m², se instalará un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m², por cada 250 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares, para estos servicios, más restrictivos, se estará a lo dispuesto en dicha reglamentación.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 2,70 m. entre forjado y suelo.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la edificación de una zona en que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin ocupar la vía pública ni entorpecer el tráfico de vehículos.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

7.5.9.-CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas Normas Urbanísticas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un retrete y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo, y para cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados se aumentará un lavabo.

7.5.10.-CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Cumplirán las determinaciones establecidas para el uso comercial y las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Las altura libres interiores mínimas serán de 3,00 m. entre forjado y suelo.

7.5.11.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: hasta 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; de 150 m² a menos de 250, se dispondrá un segundo inodoro y lavabo, diferenciado por sexos; a partir de los 250 metros cuadrados por cada 100 m² o fracción, se aumentará un retrete y un

lavabo para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.5.12.-USO GLOBAL INDUSTRIAL - CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

Las actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Ojós, por categorías, son las siguientes:

A.- 1.ª Categoría.- Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales (no seriados o en pequeñas series), que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.

2.- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios.

En este epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; corte y decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado; encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.

3.- Laboratorios clínicos; Hornos de Panadería y Confiteros; Fabricación de helados; Cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad; Estudios fotográficos y fotomecánicos.

4.- Almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (siempre que no se toman las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

B.- 2.ª Categoría.- Industrias compatible con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la 1.ª Categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg., y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.

2.- Talleres de carpintería de madera y Talleres de Géneros de Punto y Textiles.

3.- Almacenaje, en las condiciones indicadas para la 1.ª Categoría y Cámaras frigoríficas sin límite de capacidad, adoptándose las medidas correctoras oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

C.- 3.ª Categoría.- Industrias compatibles con la zonificación de usos terciarios.

Estas actividades, además de las incluidas en las categorías anteriores, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería; Talleres de Chapa y Pintura.

2.- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

3.- Almacenaje, que además de lo estipulado en las categorías anteriores, permite el almacenamiento de sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Toneladas para las sólidas y 20 metros cúbicos para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo de las medidas de seguridad oportunas.

D.- 4.ª Categoría.- Industrias que requieren zonificación industrial: Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con las zonificaciones residencial y terciario.

En esta Categoría, se incluye el resto de las actividades industriales y de almacenaje, no incluidas en los epígrafes anteriores, salvo las que por sus especiales características, son incompatibles con el medio urbano y se contienen en la categoría 5.ª siguiente.

Estas instalaciones se situarán preceptivamente en zonas clasificadas para uso dominante industrial.

E.- 5.ª Categoría.- Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas actividades, que por sus extremas características de molestia, y/o insalubridad, y/o nocividad y/o peligrosidad, deben estar alejadas de las áreas urbanas, teniendo que ubicarse obligatoriamente en Suelo No Urbanizable, en las zonas donde se permitan, previa aplicación de las medidas correctoras pertinentes. Estas actividades son:

1.- Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

2.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

En lo aquí no precisado, se estará a todo lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/61, de la Presidencia del Gobierno); Instrucciones Técnicas Complementarias para la Aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Orden 15-3-63, del Ministerio de la Gobernación); Ley de Protección Ambiental Integrada de la Región Murcia (Ley 4/2.009).

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y /o contaminantes, garantizando unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los usos domésticos y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red, interponiendo sifón hidráulico.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero legalmente autorizado por cuenta del titular de la actividad.

Toda actividad industrial a implantar tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a las características de la misma.

7.5.13.-CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.

1.- NIVELES ADMISIBLES POR RUIDOS

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala de ponderación A (dBA.).

Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA.) que se indican a continuación:

USOS DE LA ZONA	DÍA	NOCHE
	(8 - 23 H.)	(23 - 8 H.)
SANITARIA	50	40
VIVIENDA Y OFICINA	65	55
COMERCIAL	70	60
INDUSTRIAL Y ALMACÉN	75	65

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadores de ruido.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, social, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados en los párrafos precedentes, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

En todo caso se estará a lo establecido en la normativa vigente.

2.- EMISIÓN DE GASES, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:

- 1.- Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
- 2.- Óxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
- 3.- Monóxido de carbono.
- 4.- Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
- 5.- Metales pesados, y compuestos de metales pesados.
- 6.- Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras), fibras de vidrio y fibras minerales.
- 7.- Cloro y compuestos de cloro.
- 8.- Flúor y compuestos de flúor.

Con independencia de lo estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada de la R. Murcia.

5.- GESTIÓN DE RESIDUOS

A.- RESIDUOS SÓLIDOS

Será de aplicación la Ley estatal 10/1998 de Residuos.

Las Instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación Ambiental previsto en la Ley 4/2009, de Protección Ambiental.

Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización, o movimientos de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en la referida Ordenanza de Residuos.

B.- AGUAS RESIDUALES

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales urbanas, y Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales producidas.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, éstas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Ojós podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras del efluente.

7.5.14.-USO GLOBAL DOTACIONAL

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

1.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio.

Dentro del uso de Equipamiento Comunitario se distinguen los siguientes:

a) Equipamiento Deportivo (EQD).

Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre.

b) Equipamiento Escolar (EQE).

Abarca la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias,..) y la investigación.

c) Equipamiento Social (EQS).

Comprende los siguientes usos:

-- SANITARIO.

-- ASISTENCIAL.

-- CULTURAL.

-- ADMINISTRATIVO PUBLICO.

-- SERVICIOS URBANOS.

-- RELIGIOSO.

-- CEMENTERIO.

d) Equipamiento Comercial (EQC).

Comprende los Mercados de Abasto y los centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

e) Equipamiento Genérico (EQG).

Comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a algunos de los equipamientos anteriores y a Espacios Libres

2.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino se distinguen:

a) Zona Verde (EL).

Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería, su superficie será siempre superior a 1.000 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 30 metros. El único uso permitido en estas zonas será el de parques y jardines, y en los Sectores de Suelo Urbanizable en los que expresamente se indique para el mantenimiento de las formaciones naturales preexistentes.

En el uso de parques y jardines, las zonas pavimentadas (no ajardinadas) podrán ocupar un máximo del Veinte por ciento (20%) de la superficie total del espacio.

Con independencia de lo anterior, en el sector de Suelo Urbanizable destinados a Residencial Turístico, se podrán destinar terrenos calificados como Espacio Libre – Zona Verde, siendo el destino de estas Zonas Verdes el de la conservación de ecosistemas naturales y del paisaje, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la Actuación de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público.

3.- EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

La edificabilidad de los equipamientos será la correspondiente a la ordenanza de zona en la que se encuentre; con independencia de lo anterior, el aprovechamiento (edificabilidad) de los sistemas de equipamientos grafiados en los planos de "CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO" de los planos de ORDENACIÓN serán los establecidos en el artículo 4.1.5.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

7.5.15.-USO GLOBAL DE COMUNICACIONES

Se definen como uso de comunicaciones el que corresponde a suelos, locales e instalaciones, destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por:

- Sistema Viario General: No hay ninguna carretera de primer nivel que atraviese el término municipal.

- Sistema Viario Local: Carreteras de segundo y tercer nivel regional. La RM-530 a Mula, la RM-520 Blanca, la RM-522 a Archena, la RM-521 a Ricote y el resto de caminos del Término Municipal de Ojós.

TITULO VIII.-NORMAS DE GESTIÓN

Capítulo 1.-Disposiciones generales

8.1.1.-SUJETOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento de Ojós podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la Actuación de éste. Las Entidades

Urbanísticas Colaboradoras podrán, igualmente, realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

8.1.2.-CONSORCIOS URBANÍSTICOS

Las Administraciones Públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y Actuación de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio de las bases que hayan de regir su actuación.

Para la constitución definitiva del Consorcio se requerirá:

- Que la actividad cuyo desarrollo se aborde en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.

- Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente, y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.

- Abordar la formación y Actuación de Planes Especiales y Planes Parciales.

- Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de Actuación del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.

- Realizar obras de infraestructura urbanística.

- Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.

- Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

8.1.3.-ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.

- Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.

- Entidades de Conservación.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Las Entidades de Conservación de las Obras de Urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente (Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios) o específicamente para dichos fines.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en el Reglamento de Gestión, artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive, por estas Ordenanzas y por sus propios Estatutos.

Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal y tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público. Asimismo serán competentes para la prestación de los servicios públicos mencionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Ojós.

Capítulo 2.-Gestión del suelo urbano y urbanizable

8.2.1.-PRINCIPIO DE LA PERECUACIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

De conformidad con el artículo 128 de la Constitución Española, toda riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas Urbanísticas, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

8.2.2.-DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan General.

La Actuación del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

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

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

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

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

f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

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

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el presente Plan General y planeamiento que lo desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El cumplimiento de los deberes legales indicados, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

8.2.3.-DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el presente Plan General y en el planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes. En Suelo Urbano, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación del presente Plan General.

En Suelo Urbano No Consolidado (Unidad de Actuación) y en Suelo Urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 de la edificabilidad bruta o global.

2.1.-Concreción del aprovechamiento urbanístico

Cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Actuación (Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), el aprovechamiento urbanístico se concretará por:

a) La adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.

b) Compensación económica sustitutiva.

Cuando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Actuación (Suelo Urbano Consolidado), el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela; si la parcela está afecta al uso público no podrá concretar el aprovechamiento urbanístico, por ello, tendrá que ser objeto de expropiación.

3.-DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

4.-DERECHO A LA EDIFICACIÓN

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización; cuando la edificación haya sido ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia.

8.2.4.-ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Dentro del Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el Título Preliminar, se distingue entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Todo propietario de suelo urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento tipo (edificabilidad tipo = edificabilidad máxima) que se fije para la zona en que encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener, dentro de los plazos previstos en el artículo 8.2.2 de este mismo título, licencia de obras si la parcela mereciere la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Todo propietario de Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Actuación en Suelo Urbano), tiene derecho al 90% del aprovechamiento (edificabilidad bruta) que para cada polígono o Unidad de Actuación le otorguen las Normas, si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario e imprescindible realizar y tramitar el Proyecto de Urbanización y Reparcelación, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada Unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

La delimitación de Unidades de Actuación, cuando no se contengan en las presentes Normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.

8.2.5.-SISTEMA DE ACTUACIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

La Actuación de las Unidades de Actuación se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas Reguladoras de las mismas, mediante el siguiente sistema de actuación:

Sistema de Compensación.

Por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

En la ficha reguladora correspondiente a cada polígono o Unidad, se ha indicado el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el presente Plan General. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona.

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referentes a sistemas generales en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

8.2.6.-REPARCELACIONES EN SUELO URBANO

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca. La reparcelación será obligatoria en el ámbito de las Unidades de Actuación.

8.2.7.-TERRENOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO, SU OBTENCIÓN

Los suelos adscritos por el PGMO a Sistemas Generales, en Suelo Urbano Consolidado, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación o compra directa, o por cesión gratuita si se incorporan voluntariamente a una reparcelación.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Actuación se obtendrán mediante expropiación, o por compra directa, o por cesión gratuita de su titular.

8.2.8.-OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en las presentes Normas, a lo siguiente:

a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector correspondiente.

- El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:

- 1.- Sistema viario (calles, aparcamientos y plazas).
- 2.- Sistema de espacios libres de dominio público.
- 3.- Centros docentes y culturales.

4.- Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.

5.- Dotaciones para otros servicios interés público y/o social necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia y modificaciones posteriores.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, debidamente urbanizado si es de iniciativa privada.

b) El coste de la Urbanización y en concreto, de:

- La urbanización interior incluyendo:

1.- La red viaria.

2.- La red de abastecimiento de agua.

3.- La red de saneamiento.

4.- La red de energía eléctrica.

5.- La red de alumbrado público.

6.- La red de riego.

7.- La jardinería de las zonas verdes.

8.- La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.

- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector; y en su caso garantizar los suministros necesarios, en particular abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- La previsión y Actuación, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.

- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc..) y Actuación (Urbanización y Edificación).

Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Actuación en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su Actuación, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación

8.2.9.-OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

Los propietarios de Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, tendrán derecho a promover su transformación urbanística, mediante la presentación ante el Ayuntamiento de Ojós de la documentación precisa (Delimitación de Sector y Plan Parcial).

Estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en las presentes Normas, a lo siguiente:

a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector correspondiente.

- El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:

- 1.- Sistema viario (calles, aparcamientos y plazas).
- 2.- Sistema de espacios libres de dominio público.
- 3.- Centros docentes y culturales.
- 4.- Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.
- 5.- Dotaciones para otros servicios interés público y/o social necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en la Ley 1/2001 del Suelo de la región de Murcia.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, debidamente urbanizado si es de iniciativa privada.

b) El coste de la Urbanización y en concreto, de:

- La urbanización interior incluyendo:

- 1.- La red viaria.
- 2.- La red de abastecimiento de agua.
- 3.- La red de saneamiento.
- 4.- La red de energía eléctrica.
- 5.- La red de alumbrado público.
- 6.- La red de riego.
- 7.- La jardinería de las zonas verdes.
- 8.- La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.

- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector; y en su caso garantizar los suministros necesarios, en particular abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- La previsión y Actuación, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.

- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc..) y Actuación (Urbanización y Edificación).

- Constitución de ENTIDAD DE CONSERVACIÓN para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Actuación en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su Actuación, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación

Los propietarios de terrenos comprendidos en estas áreas, tendrán derecho a usar sus propiedades de acuerdo a la naturaleza rústica de las mismas, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación urbanística.

Capítulo 3.-Normas de procedimiento

8.3.1.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, en particular los siguientes actos:

1- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

3- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4- Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.

5- Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas,...

8- Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en un Proyecto de Reparcelación aprobado o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

9- Los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

10- Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

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

12- Los usos de carácter provisional a que refiere la ley del Suelo de 2.001.

13- El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión; las antenas de Telefonía y de Radiodifusión.

14- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.

15- La demolición de construcciones, total o parcial salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de escombros.

16- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

17- La tala de árboles en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

18- Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a la vía pública y la instalación de grúas-torre.

19- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.

20- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc..).

21- La construcción de invernaderos.

22- Los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

23- La instalación de cabañas u otras viviendas prefabricadas que puedan tener la consideración de trasladables.

24- Y, en general, todos aquellos actos que impliquen un cambio de uso del suelo o subsuelo, uso privativo de estos o una utilización anormal o diferente del destino natural de los terrenos.

La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Órganos paraestatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente.

No están sujetos a Licencia Municipal de Obras los siguientes actos promovidos por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal:

a.- Las obras públicas ordinarias incluidas en actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b.- Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un ámbito municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes se remitirán al Ayuntamiento de Ojós y resto de municipios interesados (en las actuaciones supramunicipales) para consulta y concertación de sus contenidos por un plazo nunca inferior a dos meses, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de Actuación, realización o implantación de las obras, instalaciones y usos contenidos en el Proyecto y en relación al PGM. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto. En caso de disconformidad se elevará el proyecto a la Consejería competente en materia de ordenación territorial, para su tramitación conforme a lo dispuesto en el TR de la LSRM, para las Actuaciones de Interés Regional o al Consejo de Ministros en los casos previstos en el Art. 244 del R.D. 1/92 de 26 de junio.

Una vez acordados los términos de la Actuación, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento de Ojós.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en el TR de la ley del Suelo de la Región de Murcia.

8.3.2.-OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a la licencia previa municipal, e incluidas en este artículo, las siguientes:

1.- OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN

1- Construcción de puentes, andamios y similares.

2- Actuación de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

3- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.

4- Apuntalamiento de fachadas.

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

6- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

8- Construcción de invernaderos.

2.- PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS

1- Actuación de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.

2- Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.

3- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

4- Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios existentes.

5- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

6- Construcción de pozos y fosas sépticas.

7- Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

8- Cambio o reparación de elementos estructurales.

9- Actuación y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

10- Instalación de aseos en viviendas.

11- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.

12- Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro en las fachadas.

13- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura no exceda en ningún caso de 5 metros, así como almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, siempre que su superficie construida no supere en ningún caso los 20 m², no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes.

3.- OBRAS E INSTALACIONES QUE IMPLIQUEN OCUPACIONES DE LA VÍA PÚBLICA, TEMPORAL O PERMANENTEMENTE

1- Construcción de quioscos y similares de carácter permanente.

2- Ocupación temporal de la vía pública con valles o materiales de construcción por obras.

3- Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.

4- Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión. Reserva de espacios en la vía pública.

5- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

6- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

7- Instalación de marquesinas para comercio.

8- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.

4.- OBRAS EN SOLARES O PATIOS

1- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.

2- Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m² de superficie construida total.

3- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 1.50 mts. por debajo del mismo en algún punto.

4- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

8.3.3.-RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser utilizadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de la misma.

8.3.4.-CONTENIDO DE LA LICENCIA

Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y del Código Técnico de la Construcción.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta

no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.

8.3.5.-PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1.- La Administración Urbanística Municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos, sin derecho a indemnización, las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de tres meses.

Las obras menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente, se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior.

La demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de tres meses.

b) Si Una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas por un período superior a tres meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de tres meses.

c) Por incumplimiento del plazo de vigencia contenido en la concesión de la licencia.

2.- Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En ningún caso la vigencia de la licencia podrá ser superior a treinta y seis meses, a contar desde la fecha de su notificación.

3.- Podrán concederse prórroga de la vigencia de las licencias, por una sola vez, y por un plazo no superior a dos tercios del inicialmente concedido, previa solicitud expresa por el interesado antes de la conclusión de los plazos inicialmente concedidos, y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la petición de la prórroga. La concesión de la prórroga devengará Tasas Municipales por un importe proporcional al nuevo plazo concedido, por el importe de la totalidad de las obras objeto de la Licencia Municipal de Obras. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.

4.- La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

5.- La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva Licencia Municipal de Obras. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad sin que se haya solicitado la nueva Licencia Municipal de Obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para la Actuación por sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística.

8.3.6.-OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su Actuación.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, basándose en las Condiciones Generales de Urbanización.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

8.3.7.-INFORMACIONES URBANÍSTICAS. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de Actuación o sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de las alineaciones y rasantes.

En la solicitud de información urbanística o de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:500, para fincas situadas en suelo Urbano, 1:2.000 en Urbanizable, y 1:5.000 para fincas situadas en Suelo No Urbanizable, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.

b) Plano, por triplicado, a escala máxima 1:200, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficies del solar, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos; para fincas en Suelo No Urbanizable la escala mínima será 1:2.000.

2.- La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de la corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado

acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente.

8.3.8.-SOLICITUD DE LICENCIAS

1.- Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellido, domicilio y teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del NIF y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.

d) Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

8.3.9.-PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA

1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:

a- Movimiento de tierras.

b- Obras e instalaciones menores.

c- Primera ocupación-utilización de los edificios.

d- Tala de árboles.

e- Construcción de Invernaderos.

2.- Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

Si transcurrido el plazo de tres meses establecido en el párrafo anterior, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá entender, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la Licencia Municipal de Obras solicitada por silencio administrativo. El comienzo de cualquier obra u uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Ojós con al menos diez días de antelación.

3.- En cualquiera de los casos contemplados en los casos precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimonial de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan General y de los Planes, Normas y Proyectos que se aprueben en desarrollo de este.

4.- El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedarán suspendidos:

a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración par completar datos de la solicitud, reintegrando debidamente o aportando documentos omitidos.

b) Durante el período concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto presentado.

c) Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

d) Durante el plazo que sea legal para la emisión de informes sectoriales o por parte de Administraciones ajenas al Ayuntamiento, de ser estos necesarios

8.3.10.-DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiera cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, se otorgará la licencia.

2.- Cuando los informes técnicos municipales previos a la concesión de la licencia o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia señalaran deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.

3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.

d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.

e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

4.- Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número

equivalente al de los ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

8.3.11.-LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1.- Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación. Los proyectos de parcelación se redactarán para el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o de las presentes Normas cuando no sea preceptiva la redacción de ningún planeamiento y se ajustara a las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano consolidado: Para la división de fincas comprendidas en esta clase de suelo tendrán que cumplir la parcela mínima establecida y siempre el resto generado también lo cumplirá.

b) En Suelo Urbano no consolidado: No se permitirá la división de fincas hasta que no se apruebe el correspondiente proyecto de Reparcelación y una vez aprobado cumpla parcela mínima.

c) En Suelo Urbanizable: Tendrán que cumplir la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria . Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.

2.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:

a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:2.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.

e) Plano de parcelación de la misma a escala mínima 1:1.000, debidamente acotado y superficiado.

3.- Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

4.- DE TERRENOS EN SUELO NO URBANIZABLE, O LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Los documentos mínimos que deben acompañar a la solicitud son:

* Plano de situación referido a la cartografía del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Ojós.

* Plano de la totalidad de la FINCA MATRIZ, acotado y superficiado donde se indiquen los caminos, obras e instalaciones existentes en la finca.

* Plano de la FINCA A SEGREGAR, acotado y superficiado.

* Si la parcela a segregar se pretende agregar a otra existente colindante, deberá aportarse plano de esta finca indicando su estado actual y final después de la agregación.

* NOTA SIMPLE (original y actualizada en fecha), expedida por el Registro de la Propiedad donde figure inscrita la finca. Si se pretende posterior agregación a otra finca colindante, deberá aportarse también nota simple de esta finca.

* Certificado expedido por el Catastro de Rústica acreditativo de que la finca o fincas son de regadío o secano.

Todos los planos deberán realizarse por técnico competente y se presentarán con el visado del Colegio Oficial correspondiente.

8.3.12.-LICENCIAS DE OBRA MENOR

1.- Los solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el artículo 7.3.2 de este Capítulo, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito, y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2.- En las obras indicadas al final de éste párrafo, además de la documentación anterior se requerirá la presentación de:

a) Planos y memoria valorada, suscritos por Técnico competente con visado colegial.

b) Dirección facultativa, justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras menores que requiere la documentación indicada en este apartado son las relacionadas en el artículo 7.3.2 del presente Título bajo los subíndices:

** 1.1, 1.3 y 1.4, si suponen aumento de superficie construida.

** 2.2, 2.7, 2.8 y 2.13, si afectan a la estructura o voladizos.

** 3.1 (si son permanentes), 3.7, 4.1, 4.2 y 4.3.

La documentación a presentar para la construcción de invernaderos será la establecida en el artículo 5.2.8.2 del Capítulo 2 del Título V de las presentes Normas Urbanísticas

3.- Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de las tasas, por período igual, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, no existiendo derecho a indemnización en ese caso.

8.3.13.-LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA

1.- Con la solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas Ordenanzas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas Normas.

b) Cuestionario de Estadística de edificación y Vivienda.

c) Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Carreteras Estatales, Autonómicas, Provinciales, Defensa Nacional, Comisaría de Aguas, Consejería de Cultura, Costas, etc., se adjuntarán las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos correspondientes.

d) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la Actuación de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos necesarios.

e) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de enajenarse cualquiera de ellas.

f) Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.

g) Si la parcela no alcanza la condición de solar deberá incluir un documento acreditativo de los compromisos y las garantías en las condiciones indicadas en el artículo 3.1.3. del Capítulo 1, Título III estas Normas.

2.- El proyecto técnico contendrá como mínimo, los siguientes documentos, preferentemente en formato UNE A-4, debidamente visados por el Colegio Oficial Correspondiente y encuadernados:

a) Memoria con justificación del cumplimiento de todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.

b) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala mínima 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose (en caso de obras de reforma) lo existente que se mantiene.

b) Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas, que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

c) Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de los servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación, señalando las calidades y características de los materiales a emplear que coincidirán con los que el Ayuntamiento señale para la normalización de los mismos.

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de apertura, si fuese procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración competente; si además, los proyectos que necesiten licencia de apertura, alojan instalaciones o usos que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina La Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

4.- Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá llevar a cabo la construcción hasta la presentación en el Ayuntamiento, del Proyecto de Actuación.

La autorización para empezar las obras contenidas en el Proyecto de Actuación que desarrolle en un Proyecto Básico amparado en licencia, deberá

ser otorgada por el Órgano que tenga atribuida la competencia para conceder licencias de obra.

En el caso que el Proyecto de Actuación presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida y se iniciará el procedimiento para la concesión de la nueva licencia.

8.3.14.-LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Con la solicitud de licencia de obra de urbanización no incluida en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará la siguiente documentación por triplicado:

- a) Plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Proyecto redactado por técnico competente con visado colegial.
- c) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2.- Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones sustanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto, se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

3.- El solicitante prestará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, por un importe del 100% del presupuesto.

8.3.15.-LICENCIAS DE DEMOLICIÓN

1.- En la zona del núcleo de Ojós en la que es de aplicación la Ordenanza de Zona CA – Casco Antiguo, no se concederá licencia de demolición de una edificación si no va acompañada del proyecto de obra nueva que la sustituya, salvo en el caso de ruina inminente o que quede suficientemente justificada la necesidad de demolición de la edificación.

2.- La solicitud se presentará acompañada, por duplicado, de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio a escala 1:500 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
- b) Proyecto de derribo donde se describa la edificación existente, forma de Actuación de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.
- c) Caso de no solicitarse simultáneamente Licencia de Obra para edificación que sustituya a la construcción y/o instalación a demoler, se presentarán planos del vallado del solar resultante con las características indicadas en el artículo 6.3.11.
- d) Nombramiento Oficial del Técnico Director de las Obras.

3.- La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo 7.3.5. de este Capítulo, será de seis meses desde el día de su notificación.

8.3.16.-LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS

1.- Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o derribo, según proceda, o simultáneamente.

2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2.00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, a si esto no fuese posible, se reservará, en la calzada, un paso de peatones con un ancho mínimo de 1,00 metros; el paso quedará debidamente protegido de los vehículos.

3.- Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

4.- Las instalaciones de las vallas se entienden siempre provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran dos meses sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por un período superior a un mes, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública, dejando libre la acera al tránsito público. La supresión del vallado indicado no implicará peligro para los viandantes.

8.3.17.-LICENCIA DE OCUPACIÓN

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de haber sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas las licencias de obras o usos y que se encuentren terminados y aptos para su destino.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes

3.- La concesión de licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa, Certificado Final de Obras expedido por el facultativo director, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se Especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.

b) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento de Ojós por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de dos meses, salvo reparos subsanables.

Presentada la documentación referida en número anterior, el Servicio Técnico correspondiente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informará la concesión de la licencia de ocupación. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5.- La licencia de ocupación, cuando ésta es obligatoria, es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de Actuación o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

8.3.18.-LICENCIA DE APEOS Y APUNTALAMIENTOS

1.- Están sujetos a licencia los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones.

Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

2.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

8.3.19.-LICENCIAS DE GRÚAS-TORRE

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

2.- La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos indicados.

3.- Una vez instalada la Grúa, para la autorización de su puesta en marcha habrá de aportarse al Ayuntamiento de Ojós la siguiente documentación:

a) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso de las obras y hasta la paralización de las mismas o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

b) Certificado y Hoja de Puesta en Marcha emitido por la Casa Instaladora, suscrito por técnico competente.

c) Autorización de puesta en marcha emitido por la Consejería de Industria.

8.3.20.-LICENCIAS DE OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a que se hace mención en el Título V.- NORMAS PARTICULARES APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE, se desarrollará del modo siguiente:

A) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Ojós, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

** Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio, de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.

** Proyecto de Actuación.

B) El Ayuntamiento de Ojós, tramitará dicha petición ante el Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio competente para su autorización. (Art. 86 del TR de la LSRM.

4.- El PROYECTO DE ACTUACIÓN, contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso, de las fases en que se divida la Actuación.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos, estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Cuando el acto de edificación, construcción, obras o instalaciones no estén vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, estarán sometidas a la constitución de garantía por el DIEZ por ciento del importe total de la inversión a realizar, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como resultantes, en su caso, de labores de restitución de terrenos.

8.3.21.-PRESCRIPCIONES A OBSERVAR EN LA ACTUACIÓN DE LAS OBRAS

1.- Durante la Actuación de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar en buen estado, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en buen estado de conservación, la valla u otros elementos de precaución o protección.

d) Observar las normas que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma de 1 x 1 metro, en el que se exprese:

** Objeto de la Obra.

** Técnicos de la dirección facultativa.

** Empresa constructora.

** Número expediente municipal de obras

** Fecha de comienzo efectivo de la obra.

** Fecha de terminación prevista según los plazos exigidos.

2.- Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

- a) Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.
- c) Documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.
- d) Copia del acta de replanteo o comienzo de la obra.

3.- La autoridad municipal, cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante o revoque la resolución correspondiente.

8.3.22.-DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES

1.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en estas Normas, siempre que se hubiese cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de Actuación o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

8.3.23.-RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.- Finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Actuación (Unidad de Actuación en Suelo Urbano o Sector en Suelo Urbanizable), el promotor solicitará la recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.

2.- Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se procederá a la Recepción, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las Obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación, según proceda, de la conservación y mantenimiento de las obras.

Con el acto de Recepción se procederá a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de los costes de urbanización actualizados, en concepto de garantía.

3.- Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.

4.- Durante el período de garantía de un año, desde la recepción, el promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.

5.- Transcurrido el período de garantía, si procede, se realizará la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

8.3.24.-COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del TR de la ley del Suelo y del decreto Legislativo 781/1.986 de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, salvo en las Licencias de Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma (Art. 7.3.13), Obras Ordinarias de Urbanización (Art. 7.3.14) y Licencias de Demolición (Art. 7.3.15) que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

8.3.25.-DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2.- Se considerarán contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de Actuación del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

3.- Se considerarán Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato las siguientes:

a) URBANIZACIONES

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En Urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado público y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) CONSTRUCCIONES

b.1 Condiciones de Seguridad:

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2 Condiciones de Salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

b.3 Condiciones de Ornato:

Las fachadas de elementos exteriores, medianerías visibles, vallas y cerramientos de construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4.- El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la Actuación de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

8.3.26.-ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, CONDICIONES DE DECLARACIÓN Y PROCEDIMIENTO

1.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, haciendo que el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.

b) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite antes establecido (50%) se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad con relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por cientos.

b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos últimos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado "a" y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

3.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

Con depreciación del 1% anual sobre el valor de reposición.

$$Va = Vr \times (1-0,01)^n \times S \times cu$$

Va = Valor actual.

Vr = Precio reposición.

n = n.º de años de antigüedad.

S = Superficie construida.

Siendo:

Vr. Valor de Reposición.

Es el que resulta de aplicar los Módulos de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos en Murcia a la superficie construida del edificio existente.

n. Siendo "n" el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 100.

cu. Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva siendo sus valores los siguientes:

Bueno ----- 1,00

Regular ----- 0,85

Malo ----- 0,70

Pésimo ----- 0,55

4.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas "a" y "b" del número 1 del presente artículo.

5.- La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá al Ayuntamiento de Ojós. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

6.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo o el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si los hubiera.

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7.- Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo mas el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

8.- Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, la propiedad deberá adoptar bajo dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

9.- A la vista de toda la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Comisión de Gobierno, resolverá el mismo con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado ruinoso, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

10.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la Actuación de obras, se fijará el plazo dentro del cual deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado a realizarlas el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la Actuación, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

11.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

12.- En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario informe técnico municipal en el que se determinará el estado del edificio.

13.- La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

14.- Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, igualmente se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

8.3.27.-EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resulten disconformes con éstas, serán calificadas como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc..).

Se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3.- Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en las Normas, y no concordantes con las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), son declarados, expresamente por estas Normas, fuera de ordenación a todos los efectos y expropiables antes de 15 años de la aprobación de éstas.

8.3.28.-TOLERANCIAS RELATIVAS A LOS EDIFICIOS, USOS O ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de "Fuera de Ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

2.- En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, y por tanto se podrán realizar las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente el volumen actual, los criterios del aprovechamiento tipo como limitador del derecho.

3.- Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.

4.- Aquellas actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas incompatibles en el T.M. de Ojós o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA INSTALACIÓN EXISTENTE QUEDARÁ DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, FUERA DE ORDENACIÓN.

5.- Aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin

sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUEDARÁ DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, FUERA DE ORDENACIÓN.

6.- Las precedentes tolerancias no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el planeamiento vigente.

TITULO IX.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- Normas generales de urbanización

9.1.1.-CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES

En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea posible, se observarán los siguientes criterios de diseño:

a) Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas en el artículo 2.2.1., apartado 3.d, Capítulo 2 del Título II, de las presentes Normas Urbanísticas y las que expresamente se grafían en los Planos de Alineaciones.

b) Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales.

-- La pendiente longitudinal máxima de las calles será del 8%. Podrán admitirse calles con pendiente superior al 8%, cuando la acera sea una escalera con peldaños-rellanos de 1,20 metros de dimensiones mínimas; la pendiente longitudinal máxima de los peldaños-rellanos será: - del 10% si la longitud del rellano es inferior a 2,50 metros - y - del 8% si la longitud del rellano es superior a 2,50 metros. La tabica de los peldaños-rellanos tendrá una altura máxima de 10 centímetros; este desnivel de 10 centímetros se salvará con plano inclinado, con la anchura del peldaño-rellano, y una pendiente máxima de 45 grados.

-- La pendiente longitudinal mínima será del 1%. Podrán admitirse pendientes inferiores al 1%, siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la evacuación de las aguas pluviales.

c) Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes.

d) Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos y carritos.

e) En las vías de tráfico intenso se colocarán protecciones metálicas empotradas en el acerado por la cara interior del bordillo.

f) No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho siendo el mínimo paso libre 1,20 metros. Excepto en aceras existentes en el casco antiguo.

g) En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc..).

9.1.2.-DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

Se prohíbe expresamente el uso de plantas peligrosas para niños y animales. Tampoco deberá preverse ningún elemento que por su diseño sea peligroso en condiciones normales de uso.

Se crearán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas de tierras compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. En la elección del pavimento resistente se considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

En general, la superficie de jardín, no excederá del 30% de la superficie total de la misma.

En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta motivaciones estéticas para la elección de fustes y tipos de luminarias, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento. La iluminación será igual o superior a 7 Lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,20.

Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m³/Ha. La distancia entre bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, siendo la distancia máxima de 25 metros.

Se colocará el mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..) que el Ayuntamiento de Ojós considere necesario.

9.1.3.-CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.- VIALES

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo; en cualquier caso no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a veinte (20) centímetros sobre la explanación del terreno; de este espesor quince (15) centímetros corresponderán a una base de zahorra artificial Z-1 y cinco (5) centímetros a una capa de aglomerado asfáltico que podrá ser en frío, pero con una capa de sellado.

Se colocará bordillo de hormigón de 15 x 35 centímetros de sección separando acera de calzada, sobresaliendo del nivel de calzada un mínimo de diez (10) centímetros y un máximo de catorce (14) centímetros. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de diez (10) centímetros de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de quince (15) centímetros de la base de éste.

Las aceras tendrán la siguiente sección estructural mínima:

- Regulación con zahorra natural, espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Capa de asiento de hormigón H-125 con espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Enlosado.

2.- INSTALACIONES

Todas las conducciones para instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, en base a las Normas Tecnológicas publicadas por el Ministerio de Fomento.

2.1.-ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

El cálculo del consumo diario medio se realizará teniendo como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 300 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para el cálculo de la red 2,4 veces el consumo diario medio.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en su caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. En los casos de captación no municipal se deberá aportar la siguiente documentación:

- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
- 6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red interna de la actuación, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

Además deberá disponerse un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, en el que se incluirán aparatos dosificadores de cloro.

Para diámetros superiores a 150 mm., las conducciones serán de fundición dúctil, para diámetros inferiores a 150 mm., las conducciones serán con tubería de Polietileno de Alta Densidad de 10 atmósferas de presión de trabajo, colores azul/negro, apto para uso alimentario y certificado según Normas AENOR, y las acometidas domiciliarias se ejecutarán, preferentemente, con tuberías de Polietileno de Baja Densidad color negro, apto para uso alimentario y certificado según Normas AENOR; en el proyecto se justificará la elección de los materiales a emplear, así como su idoneidad técnica y durabilidad. La sección mínima en la red de abastecimiento será de 110 milímetros, siendo 10 A la presión nominal mínima a 20°C de los conductos a emplear.

La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de presión los puntos de consumo mas elevados.

Conectada a la red de abastecimiento se dispondrán bocas de riego de 45 mm. de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio de 100 mm. de diámetro de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 metros.

La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, se recomienda el tipo mallado, debiendo establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación.

La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro.

Para evitar excesivos cruces de calzada con los ramales de acometida, el trazado de la red discurrirá bajo cada una de las aceras o por espacios libres públicos no edificables; a excepción de los cruzamientos de la calzada, en cuyo caso se protegerán convenientemente.

Todas las piezas especiales (derivaciones y llaves) y válvulas irán ancladas y alojadas en arquetas, y serán de marca autorizada por la empresa suministradora del servicio.

2.2.-EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado.

Las aguas de lluvia evacuarán por los viales por escorrentía natural hasta cauces públicos. Si se proyecta una red independiente de evacuación de pluviales los imbornales se situarán a una distancia máxima de 50 metros y la superficie máxima evacuada por cada imbornal no superará los 600 metros cuadrados.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde no exista red municipal, no esté en funcionamiento, o sea insuficiente, deberá proyectarse depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en el propio polígono; en este caso, la depuración se considerará parte integrante de la urbanización y correrá a cargo de los promotores del Plan.

En el dimensionado de la red se seguirán los siguientes criterios:

* El cálculo se realizará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab./día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.

* La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg.

* La pendiente mínima será del siete por mil (0,7%), pendientes inferiores deberán ser autorizadas expresamente por la empresa que gestione el servicio.

En cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones no mayores de 400 mm y de 1.000 litros para las restantes.

Los pozos de registro serán visitables y se colocarán en los cambios de rasante y de dirección, en cualquier caso la distancia máxima entre ellos será de 40 metros.

El diámetro mínimo de las tuberías a emplear será de 300 milímetros, y serán de PVC tipo "liso teja", con junta elástica y rigidez nominal SN4, homologada según normas UNE.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán, aproximadamente, el eje del trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario. Las conducciones se situarán bajo las calzadas, alojadas en zanjas.

Cada parcela, antes de su acometida a la red, dispondrá de una arqueta sifónica que actuará como sello hidráulico.

Todos los materiales a emplear serán de marca autorizada por la empresa que gestione el servicio.

2.3.-SERVICIO ELÉCTRICO

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente, tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

En edificios comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 2.200 W. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios. Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas, únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, o de propiedad pública destinado expresamente a centro de transformación, solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas en urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del primer sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubo de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro mínimo de 120 mm. para un circuito, 150 mm. para dos circuitos y dos de 150 mm. para más circuitos.

2.4.-ALUMBRADO PUBLICO

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para la Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción para el Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965 y en la NTE-IEA.

La instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 centímetros de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

La red se proyectará con dos circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

En cada caso particular, de conformidad con las características de la zona, se determinará la temperatura de color correlacionado.

Las luminarias serán cerradas con cierre, de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,50 mm de espesor mínimo.

Los báculos serán de 7,00 metros de altura en las calles de hasta 12,00 metros de ancho y 9,00 metros de altura en calles de ancho superior.

Los brazos que se coloquen en los báculos tendrán un vuelo de 1-1,50 metros en báculos de 7,00 metros y 1,50-2,00 metros en báculos de 9,00 metros de altura.

Se podrán autorizar luminaria montadas sobre brazos murales de acero galvanizado de 1,50 metros de saliente, únicamente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

En las plazas y zonas verdes, las luminarias se montarán sobre columnas de 3,00 – 4,00 metros de altura.

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc..) se comunicarán a tierra mediante pica de acero recubierta de cobre; la instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente por defecto.

2.5.-CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas; las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

2.6.-CONSIDERACIONES FINALES

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar el visto bueno de las Compañías suministradoras de los servicios de electricidad y telefonía a las redes previstas.

Cuando por su ubicación sea aconsejable, y así lo aprecie el Ayuntamiento de Ojós, los Proyectos de Urbanización incorporarán un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque, entre otros los siguientes aspectos:

a.- Análisis de las Áreas afectadas por la Actuación de las obras y actuaciones complementarias tales como: Instalaciones Auxiliares; Vertederos o escombreras de nueva creación; Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras; Red de drenaje de las aguas de escorrentías superficiales; Accesos y vías abiertas para las obras, y Carreteras públicas a utilizar por la maquinaria pesada.

b.- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno; Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el transito de la maquinaria pesada, y Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

TITULO X.- NORMAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1.-Normas de protección del medio ambiente

10.1.1.-DETERMINACIONES GENERALES

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada en estas Normas, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, contemplados en el artículo 5.1.2. del Capítulo 1 de este mismo Título. En cualquier caso, será de

aplicación lo regulado en la Ley 4/2009, de Protección Ambiental integrada de la Región de Murcia

A continuación se regulan las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

10.1.2.-EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES Y TIERRAS

1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 4/2009, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento previsto en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el Real Decreto 2994/1.982 de 15 de Octubre y Ley 4/2009 de Protección Ambiental integrada.

2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la administración ambiental las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras.

En todo caso será necesario la obtención de la licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la exploración para restituir los terrenos a su condición natural.

Para los movimientos de tierra que comporten un volumen de material removido o a remover superior a 5.000 m³ o afectando a una superficie superior a 2.500 metros cuadrados se estará a lo establecido en el apartado 1 de este mismo artículo.

3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situados a cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Con la solicitud de la licencia se adjuntará Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, así como autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

En las solicitudes para estas actividades deberá justificarse que no van a producir acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

10.1.3.-ACTIVIDADES RECREATIVAS

1.- Las actividades de recreo activo, sin infraestructura, se permiten en todo el suelo no urbanizable.

La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o

similares, serán objeto de autorización previa de la Consejería de Obras Públicas, mediante la presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación, su incidencia en el medio y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación

Ambiental) según se establece en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental integrada.

2.- La acampada libre no se permite, al no ser uso ambientalmente compatible, en todo el Suelo No Urbanizable del municipio. La práctica de Moto-Cross, Ciclo-Cross, etc., queda igualmente prohibida con carácter general en el T.M. de Ojós, pudiéndose otorgar por el Ayuntamiento autorización para pruebas deportivas ocasionales.

10.1.4.-ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Se prohíben los elementos publicitarios en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido, en el resto de los suelos, con independencia de legislaciones específicas que le sean de aplicación, la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

10.1.5.-REPOBLACIÓN FORESTAL

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas, para regenerar el ecosistema, en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental integrada.

10.1.6.-INFRAESTRUCTURAS

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias por razón de la materia, a las normas siguientes:

1.- Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras.

Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

2.- La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal efecto los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán contener la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación Estratégica Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 4/2009 de Protección Ambiental integrada sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

10.1.7.-REDES DE RIEGO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Para la construcción de Sistemas de Infraestructuras, Instalaciones y Servicios de carácter hidráulico destinados al riego de explotaciones agrícolas con una superficie superior a diez (10) hectáreas, y la construcción balsas con

una superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) se necesitará la siguiente Documentación:

A.- Proyecto Técnico redactado por Técnico Competente.

B.- Declaración Municipal de su Utilidad Pública e Interés Social.

C.- Acreditación de la disponibilidad de los terrenos necesarios para ejecutar las obras.

D.- Autorización de la Comunidad de Usuarios del Acuífero o Junta Central Correspondiente.

E.- Acreditación cartográfica, catastral y registral de las fincas beneficiadas por la infraestructura proyectada.

F.- Para fincas en las que el aporte de agua implique una modificación del tipo de explotación agraria que ejercita, deberá acreditarse que dispone de las autorizaciones necesarias para realizar el mencionado cambio.

G.-. Identificación de las fuentes de suministro y acreditación de la legalidad de las mismas, así como de disponer de las autorizaciones necesarias para el uso de los caudales proyectados.

Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Capítulo 8.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

10.1.8.-PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Se estará a lo dispuesto en la Ley estatal 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias por su naturaleza jurídica como Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Murcia, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y, consecuentemente, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia municipal de obras.

Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Administración de Medio Ambiente y O. T. de Murcia.

En el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Ojós, aprobado por Orden Ministerial de 30 de abril de 1.965, BOE de 11 de mayo de 1.965) se contienen las siguientes Vías Pecuarias, todas sin deslindar al día de hoy:

1.- CORDEL DE MARAÓN

Desde las Casas de Tejada hasta la venta del Cocón.

Dirección: OESTE-NORESTE

Longitud Aproximada: Unos seis kilómetros

Anchura Legal: 37,61 metros.

Anchura Necesaria:

Este Cordel de desprende de la cañada Real de Calasparra en el Caserío de Yechar de donde sale otro ramal que pasa por la Casa de Gracia, Cañada del Losal

y Cabezo de la legua lindante con la jurisdicción de Alguazas. A este término entra procedente del de Campos del río al terminar la finca Maraón en aquel término, por donde llaman Cañada de Maraón u la Carretera de Mula a Archena aparece al lado derecho de la vía pecuaria. Camina limitada por plantaciones de almendros y olivares al lado derecho y Las Coronas, dividida en pequeños parcelas a la izquierda. Un trayecto, hasta que por la derecha entra en la finca La Sinforosa con cultivos de olivos y almendros.

Se aproxima la carretera al Cordel por el poste del kilómetro 8 caminando por el monte propiedad del Ayuntamiento "Coronas"; atraviesa la carretera de Mula a Archena por donde a la derecha se desprende el camino de la Vaquera y entra en la finca La Sinforosa por donde prosigue su recorrido a la loma Larga, cruza la carretera de Ceutí, pasa por el abrevadero del Pocico, deja al lado izquierdo el edificio de la Almazara; atraviesa el camino del Pozo Inquibla de Ojós y de nuevo la carretera de Mula a Archena entre los postes 6 y 7 de la misma.

Están del lado izquierdo los edificios de la casa de la Maestra y el opuesto Cerro Romero; se desprende hacia la izquierda la vereda de la Fuente la Higuera, a la derecha están las casas de las Pedanía Gachopas y continua por monte propiedad del Ayuntamiento a dejar al lado dos casillas que pertenecen a Carlos palazón y Jose A. Miñano. Sin abandonar los terrenos municipales sigue su recorrido atravesando unas cuevas, hasta que llega al camino de Campos o de la Casa Alta y se interna en la jurisdicción de Villanueva del segura con arbolado a la izquierda y un cerro de pastos al otro lado y paraje denominado Agua Amarga.

2.- VEREDA DE LA FUENTE LA HIGUERA

Dirección: SUR-NORTE

Longitud Aproximada: 600 metros.

Anchura Legal: 20,89 metros.

Arranca en el cordel anteriormente descrito en la parte debajo de la Era de la Pedanía de Las Gachopas. Camina limitada por ambos lados por el monte propiedad del Ayuntamiento dedicado a pastos, bajando unas cuevas hasta la Fuente La Higuera en el nacimiento de la Rambla del mismo nombre donde finaliza su recorrido.

3.- VEREDA DEL CASTILLO DE ULEA

Dirección: SUR-NORTE

Longitud Aproximada: 4.000 metros.

Anchura Legal: 20,89 metros.

Viene a este término procedente de Ulea por el paraje Castillo de Ulea frente al puntal del Salto de la Novia y unida al camino de Ulea a Ojós.

Hay al lado derecho una casa en ruinas y al izquierdo, en la parte baja, una huerta que llaman de la Coya. Camina un trayecto unida al camino citado con propiedades particulares al lado izquierdo y monte perteneciente al Ayuntamiento a la derecha, está a la izquierda Villa Julia, después de una curva atraviesa el reguérón y toda la vereda se inclina hacia la derecha abandonando el camino y adentrándose con toda su extensión en la propiedad municipal.

Deja al lado izquierdo las fincas de José bermejo y Bartolomé Buendía, el barrio de la Cuna, al derecho las Cuevas Blancas con propiedades particulares a los dos lados y un corral en ruinas, atraviesa la rambla Chamonite, ya de nuevo en propiedades del Ayuntamiento y deja al lado derecho el cerro El Chinte y las

ruinas de otro corral de ganados, más adelante al izquierdo el caserío de Los Gatos y sin abandonar los terrenos del monte llega al Azud donde hay una presa en el río Segura que le sirve de abrevadero.

4.- VEREDA DEL SALTO DE LA NOVIA

Dirección: NOROESTE-SURESTE

Longitud Aproximada: 1.300 metros.

Anchura legal: 20,89 metros

Entra en este término procedente del de Ricote unida a la antigua carretera o camino vecinal de Archena por el paraje Las Pilas y cerro Gordo al lado derecho. Camina por los rodeos lindantes por monte propiedad del Ayuntamiento de Ojós, se desprende hacia la izquierda el barranco Mundo, pasa por la pila del caballo que aparece al lado izquierdo de la Vereda, deja al derecho Cabezo negro y de nuevo limita con el barranco Mundo que por esta parte tiene una gran profundidad.

Continuamente se encuentra a la derecha los casones, pasa por la Carrasca, hay unos casones a los dos lados, deja a la izquierda la Cochera y llega al carretera de Archena para seguirla unos 200 metros hasta que entre los postes de los kilómetros 5 y 6 baja al río Segura y abrevadero del salto de la Novia donde finaliza su recorrido.

5.- COLADA DE LA BALSICA

Dirección: ESTE-OESTE

Longitud Aproximada: 1.000 metros.

Anchura legal: Ocho metros

Arranca esta Colada en el abrevadero de la Canal situado en las inmediaciones del casco urbano. Unida al barranco camina limitada por los huerto de la Zorrera, hacia el lado izquierdo se desprende el camino de Ricote, deja al do derecho la Mina de la Zorrera y poco después terminan los huertos. Ahora sigue por el barranco del Garrobo encajada entre dos cerros sin vegetación después de un corto tramo nuevamente hay huertos a los lados y atraviesa la carretera de Ricote por debajo de un puente para entrar en el Prado del Majal por donde continua barranco arriba entre huertas hasta que frente a la Balsica se interna en la jurisdicción de Ricote por donde prosigue su recorrido con la denominación de Vereda de Ojós y la anchura reglamentaria de veinte metros con ochenta y nueve centímetros.

La anchura que a esta Colada corresponde es variable a lo largo del terreno que atraviesa. En general es de ocho metros, pero al efectuar el deslinde se encontraron parajes que se puede dar más anchura y otros en los que habrá que reducirla.

6.- NÚCLEOS URBANOS Y OTRAS SINGULARIDADES

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1.º del Reglamento de Vías Pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

10.1.9.-PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS FÉRREAS) (IC)

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un

Plan Especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación Estratégica Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental). Según la legislación aplicable.

A.- CARRETERAS GENERALES (AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y LOCALES)

La normativa de aplicación para la protección de las vías de comunicación se estará a lo estipulado en la Ley 2/2.008 de Carreteras de la Región de Murcia

La Ley establece en las carreteras las siguientes zonas:

1.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO

El dominio público viario de la red de carreteras está formado por las carreteras regionales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros en autopistas y autovías y tres metros en el resto a cada lado de la vía. (Art. 30).

2.- ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS

La zona de protección de las carreteras regionales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el Art. 30 y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de veinticinco metros en autopistas y autovías y ocho metros en las demás carreteras medidos desde la arista exterior de la explanación. (Art. 31)

3.- ÁREAS DE SERVICIOS DE LAS CARRETERAS Y ZONAS DE SERVICIO

Para las Áreas de Servicio de las Carreteras y las Zonas de Servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera.

4.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en las autopistas y autovías, a 25 metros en las carreteras de primer y segundo nivel y a 18 metros en el resto de carreteras, desde la arista de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a circulación de vehículos en general. En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. (Art. 34)

En el término municipal de Ojós no hay ninguna carretera de primer ni segundo nivel.

5.- ACCESOS A LAS CARRETERAS

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse.

6.- PUBLICIDAD Y CARTELES

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna.

(Art. 35)

B.- CARRETERAS MUNICIPALES Y CAMINOS RURALES

1.- DISTANCIAS MÍNIMAS

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezca específicamente otras:

a) Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 15 metros, distancia que se reducirá a 10 metros para los caminos rurales.

b) Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo ésta de 5 metros para los caminos rurales.

2.- CONSTRUCCIÓN

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario únicamente el Proyecto de Construcción.

C.- REGULACIÓN DE CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Se incluyen en este apartado todas las vías construidas en Suelo No Urbanizable por particulares, o por la propia administración, que dan acceso a más de una parcela.

1) DISTANCIAS MÍNIMAS.

Se estará a lo establecido para los caminos rurales.

2) CONSTRUCCIÓN.

Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas Normas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la Actuación del mismo.

- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento de Ojós, no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

Capítulo 2.-NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL

10.2.1.-OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la del Patrimonio Cultural (Ley 4/2007) de la Comunidad Autónoma de Murcia).

10.2.2.-ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

En el Término Municipal de Ojós, por parte de la Consejería de Cultura, se encuentran incluidos, en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico de la Región, los yacimientos arqueológicos, que también se recogen en los planos de Ordenación del Término Municipal, siguientes:

PILA DE LA REINA MORA

Este yacimiento arqueológico está declarado BIC, con el n.º 31009 del Catálogo General del Patrimonio Histórico.

ALJIBES DE LA PILA DE LA REINA MORA

Este yacimiento arqueológico está declarado BIC, con el n.º 31009-A del Catálogo General del Patrimonio Histórico.

El ámbito de protección del BIC Castillo de los Peñascales de Ricote incluye una pequeña parte en el término de Ojós.

A efectos de la presente Revisión consideramos estos yacimientos como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Además se catalogan dos yacimientos paleontológicos Caracena y la Casa de La Palma.

10.2.3.-NUEVOS DESCUBRIMIENTOS

Cuando en cualquier clase de suelo, el promotor, director de obra o contratista, en Actuación de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

a) El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.

b) En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.

10.2.4.-EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

Pertenecen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas, deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación; Distinguiremos los siguientes grados de protección:

1.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Dentro del Término Municipal de Ojós, no existe ningún edificio para incluir en esta categoría.

2.- ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA

2.1.-EDIFICACIONES PROTEGIDAS

En el grado de ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA e incluyen los siguientes inmuebles:

A.-LA IGLESIA PARROQUIAL DE SAN AGUSTÍN, en Ojós, tiene el n.º 31002 en el catálogo regional.

B.-AYUNTAMIENTO DE OJÓS, tiene el n.º 31019 en el catálogo regional.

C.-LAVADERO PÚBLICO, tiene el n.º 31019 en el catálogo regional.

D.-CASA EN CALLE CÁNOVAS VALLEJO 11, en Ojós, tiene el n.º 31003 en el catálogo regional.

E.-CASA BLASONADA EN CALLE CÁNOVAS BARONA 3, tiene el n.º 31004 en el catálogo regional.

F.-CASA BLASONADA EN CALLE SARGENTO MELGAREJO 12, tiene el n.º 31005 en el catálogo regional.

G.-CASA EN CALLE CÁNOVAS VALLEJO 3, en Ojós, tiene el n.º 31006 en el catálogo regional.

H.-CASA EN CALLE MAYOR 8, tiene el n.º 31007 en el catálogo regional.

I.-CASA AZUL JUNTO AL SIFON TAIBILLA, tiene el n.º 31008 en el catálogo regional.

J.-NORIA DE RIBERA, en Ojós, tiene el n.º 31010 en el catálogo regional.

K.-NORIA EN EL OLIVAR, tiene el n.º 31011 en el catálogo regional.

L.-RESTOS DE NORIA, tiene el n.º 31012 en el catálogo regional.

M.-AZUD DE OJÓS, tiene el n.º 31013 en el catálogo regional.

N.-NORIA DE LA COYA, tiene el n.º 31014 en el catálogo regional. No existe actualmente.

Ñ.-NORIA DEL SOLVENTE, tiene el n.º 31015 en el catálogo regional.

O.-CEÑA DEL ESCOBERO, tiene el n.º 31016 en el catálogo regional.

P.-MOLINO EN LA ACEQUIA DE VILLANUEVA, tiene el n.º 31017 en el catálogo regional.

Q.- CASA EN CALLEJÓN DE MASSA

10.2.5.-CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN

Dentro de esta categoría se definen tres grados de protección, 1,2 y 3.

En el grado 1 se pueden hacer obras del tipo A y B descritas a continuación.

En el grado 2 se pueden hacer obras del tipo A, B, C y D descritas a continuación

En el grado 3 se pueden hacer obras del tipo A, B, C, D y E descritas a continuación

En los inmuebles incluidos en ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA, se permiten las siguientes intervenciones:

A.- OBRAS DE CONSERVACIÓN

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

B.- OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

C.- OBRAS DE RESTAURACIÓN

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

D.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo

de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc..

E.- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc..; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc..). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

2.3.-OTRAS CONDICIONES

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Social.

Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación, no admitiéndose la evacuación a pozo filtro.

En la ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, se estará a lo establecido en la Ley 16/85, de 3 de julio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/2007, del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia y lo que se establece en las presentes Normas.

Dentro del entorno afectado se prohíbe taxativamente cualquier tipo de actividad constructiva, a no ser que se trate de una instalación directamente relacionada con un futuro aprovechamiento del B.I.C., este tipo de instalaciones solamente podrán ser promovidas por la Administración Pública, tendrán una altura máxima de una planta, se adaptarán a la topografía del terreno y utilizarán materiales y tipología constructiva que no distorsionen respecto a forma y tonalidad del B.I.C.

En cuanto al resto de edificios se protegen por estas Normas, debiendo cualquier intervención en los mismos contar con informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura. En cuanto a los artefactos hidráulicos, quedan protegidos por esta Normas prohibiéndose su desmantelamiento, impulsando el Ayuntamiento su rehabilitación.

10.2.6.-PROTECCIÓN POR VALORES GEOLÓGICOS Y PAISAJÍSTICOS

Pertenece a este nivel de protección LOS DOS DESFILADEROS de entrada al valle, el Salto de la Novia y El Solvente.

En ambos recientemente han habido actuaciones desafortunadas, en uno la instalación de una Línea Eléctrica de alta tensión de Relesa y en el otro una rectificación del trazado de la carretera, los dos con gran impacto paisajístico.

En la presentes Normas ambos ámbitos se encuentran protegidos en el ámbito del Sector de Suelo No Urbanizable (PN) permitiéndose únicamente el mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes. Cualquier intervención en esta zona necesitará Evaluación de Impacto Ambiental.

Están catalogadas como LIG dos formaciones geológicas a la entrada de la población definidas por las coordenadas:

X	Y	Localización
645800	4222500	Paraje "El Arco"
645200	4223400	Entrada pueblo

ANEXO.-RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

Durante la elaboración del PGMO de Ojós, se han diseñado una serie de medidas protectoras y correctoras, elaboradas desde el inicio de la redacción del Plan, hasta su posterior desarrollo.

- Protección de zonas pertenecientes a dominio público hidráulico.

1. Las zonas afectadas por dominio público o su área de protección, requerirán de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura. Esta autorización también será necesaria para aquellos proyectos que afecten a cauces de agua. Junto con dicha autorización, se acompañará estudio hidrológico y medidas correctoras.

2. Los futuros Planes Parciales justificarán la procedencia del suministro del agua, así como el correcto diseño de redes de saneamiento y abastecimiento.

3. Aquellas zonas que no dispongan de entronque a la red de alcantarillado municipal, dispondrán de sistemas de depuración de aguas residuales.

4. Las instalaciones que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales e industriales al alcantarillado y las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación. Las actividades que generen aguas de proceso no podrán obtener la autorización de vertido a la Red de alcantarillado sin predepuración si los límites de los parámetros indicadores de contaminación están por encima de lo especificado en el anexo del Decreto 16/1999.

5. Los futuros desarrollos urbanísticos deberán mantener la funcionalidad de los pequeños cauces y ramblas que discurren por ellos, tanto desde un punto de vista hidráulico como biológico, manteniendo la vegetación actual o mejorándola si fuese necesario.

- Protección del patrimonio arqueológico.

1. Si durante la ejecución de los proyectos incluidos en el PGMO aparecieran o se vieran afectados cualquier tipo de restos arqueológicos, deberán preservarse e informar a la autoridad competente.

2. Durante el desarrollo del PGMO, se deberán regular los aspectos de protección del patrimonio Histórico, Arqueológico y Arquitectónico, en cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Junto a estas figuras de protección se incluirán también los Lugares de Interés Geológico (LIG).

- Protección de la calidad ambiental.

1. Cualquier proyecto a desarrollar incluido en el PGMO de Ojós, deberá garantizar que el nivel de ruido recibido por los receptores y usos del suelo afectados no supere los límites especificados en el Anexo I, en cuanto a medio ambiente exterior, y los especificados en el Anexo II en cuanto al interior de los edificios, del Real Decreto 48/1998.

2. Aquellas zonas que puedan generar niveles de ruido elevados, según lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 48/1998 para cada uso del suelo, y se encuentren colindantes a usos residenciales, deberán crear una zona de amortiguación del ruido, consistente en zonas verdes, alejando así el foco emisor del uso residencial en al menos 50 metros.

3. Los desarrollos urbanísticos diseñados junto a vías de comunicación, deberán presentar ante el organismo competente un estudio acústico para la zona de actuación, así como la creación de cartografía de ruidos tanto para uso diurno como nocturno, elaborando las isófonas correspondientes para cada uso del suelo y estableciendo un programa de medidas correctoras. El estudio acústico seguirá los criterios y directrices señalados en el Decreto 48/1998.

4. Respecto a las nuevas edificaciones se aplicará la Norma Básica de Edificación referente al aislamiento en fachadas.

5. Los residuos generados durante la fase de ejecución y operación del PGMO deberán ir destinados al vertedero controlado de inertes que corresponda

6. Los residuos peligrosos deberán ser gestionados por un gestor autorizado.

7. Los proyectos de derribo y demolición de acuerdo con lo especificado en la Ley 4/2009, deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental con especial referencia al destino a dar a los residuos de demolición.

- Protección del Paisaje

1. Todas las actuaciones del PGMO de Ojós procurarán integrarse con el paisaje circundante.

- Protección del medio natural y forestal

1. En el PGMO se establecen los límites del suelo no urbanizable de protección específica, para incluir íntegramente los Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C.) y Zonas de Especial Protección para las Aves, llamada Sierra de Ricote y La Navela.

2. El valor natural del valle existente en el municipio de Ojós queda preservado a través de la clasificación de los suelos como Suelo No Urbanizable Protección Huerta Central y Suelo No Urbanizable Protección Huerta Periférica,

asimismo también se preservan las zonas agrícolas de regadíos del Trasvase clasificándolas como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

3. En aplicación del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, se incluye en el articulado de las normas urbanísticas, como Disposición Transitoria, que hasta tanto no se aprueben las medidas de conservación para los Lugares de Importancia Comunitaria y las Zonas de Especial Protección para las Aves, las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente, deberán ser informadas y autorizadas previamente por la Consejería competente en Medio Ambiente. Dicho requisito será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

4. Se someterán a Evaluación Ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la Orden de 12 de noviembre de 2007, las siguientes actuaciones:

- Las modificaciones estructurales del PGMO que supongan transformación de una superficie de terreno superior a 100 has.

- Los Planes Parciales, de cualquier uso, cuando así lo exigiera expresamente el PGMO por actuar sobre áreas próximas a suelos no urbanizables protegidos, y los Planes Parciales de uso industrial que se formulen para suelo urbanizable sin sectorizar.

- Aquellos Planes Especial que afecten al suelo no urbanizable de protección específica.

5. Los Planes Parciales que incluyan la creación de nuevos viales, dispondrán de carriles bici, así como la correcta señalización y conservación de las vías pecuarias existentes atendiendo a las directrices dadas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

6. Los futuros planes parciales desarrollados deberán, en su caso, delimitar previamente las superficies con hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE. Esas superficies deberán formar parte de las futuras zonas verdes o sistemas generales de espacios libres.

- Medidas correctoras y protectoras durante las obras de urbanización

1. Durante el movimiento de tierras se llevarán a cabo riegos periódicos, destinados a reducir emisiones de elevadas cantidades de polvo.

2. Para evitar altos niveles de ruido, la maquinaria deberá poseer silenciadores, que minimicen dichos niveles de ruido.

3. El suelo de buena calidad extraído de las zonas de urbanización, será reutilizado en procesos posteriores o empleado en zonas verdes del municipio.

4. Al suelo de baja calidad extraído de las zonas de urbanización, se le dará prioridad para poder ser reutilizado en etapas posteriores de urbanización, como relleno, etc.

5. Como se ha indicado en el apartado anterior, los residuos serán transportados al vertedero controlado que corresponda.

6. La vegetación protegida afectada será transplantada a los lugares establecidos para ello.

7. La maquinaria empleada deberá estar en perfecto estado.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental exige en su artículo 11, elaborar

un Programa de Vigilancia Ambiental para establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras, contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Según el artículo 36 de la Ley 1/1995, de Protección del medio ambiente, con carácter previo a la aprobación definitiva, se habrá de obtener certificación del Servicio de Calidad Ambiental de que se han recogido, tanto en planos de ordenación como en las normas urbanísticas, las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Cada cuatro años, tras la aprobación definitiva del Plan, y coincidiendo con los períodos de la programación del mismo, se redactará informes ambientales apropiados, que se remitirán a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Los informes a presentar contendrán al menos los siguientes contenidos:

1. Revisión del cumplimiento de la Normativa ambiental del Plan.
2. Examen de la implantación de las infraestructuras ambientales previstas por el Plan.
3. Verificación de los impactos previstos en el presente Estudio y detectar los posibles impactos no detectados en el mismo con el fin de reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
4. Comprobar la eficacia de las medidas correctoras propuestas y adoptadas.
5. Propuestas para el perfeccionamiento y/o adaptación a la realidad ambiental del Plan General.
6. Comprobar si la aprobación de los proyectos de urbanización y ejecución se ajustan a las normas medioambientales del PGMO., a las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental y a las medidas de la Declaración de Impacto Ambiental y normativa medioambiental de aplicación que le afecte.