

Consejería de Agricultura y Agua

14671 Resolución de 30 de octubre de 2006, de la Dirección General de Modernización de Explotaciones y Capacitación Agraria, por la que se declara la existencia de un foco de *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier, 1790), en los términos municipales de Águilas y Los Alcázares y se delimitan las áreas de protección y vigilancia.

La detección en la Región de Murcia del insecto *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier, 1790), denominado también «curculionido ferruginoso», que constituye una plaga que ataca a las palmeras y cuya expansión supondría un grave peligro para los palmerales de la región ha hecho necesaria la adopción de medidas fitosanitarias contra el mismo. Con tal objeto, la Consejería de Agricultura y Agua publicó la Orden de 24 de enero de 2006 por la cual se declaraba la existencia oficial de *Rhynchophorus ferrugineus* en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se calificaba de utilidad pública la lucha contra el mismo y se establecían las actuaciones obligatorias para su erradicación y control.

Dado que, en el artículo 4 apartado 1 y en la disposición final primera de la citada Orden se atribuían competencias a la Dirección General de Modernización de Explotaciones y Capacitación Agraria para dictar disposiciones necesarias para la aplicación y el cumplimiento de lo establecido en la misma, resuelvo:

1. Declarar la existencia de un foco de *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier, 1790) en el término municipal de Águilas.

1.1. Establecer un área de protección en un círculo de 5 Km. de radio alrededor del punto sito en el polígono 19 parcela 9008 de Águilas, con coordenadas UTM, X = 627127,39 e Y = 4140966,21.

1.2. Establecer un área de especial vigilancia en la corona circular comprendida entre los radios de 5 y 10 Km. alrededor del anteriormente mencionado punto.

1.3. El movimiento y tratamiento de las palmeras en estas áreas queda sometido a lo dispuesto en la citada Orden.

2. Declarar la existencia de un foco de *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier, 1790) en el término municipal de Los Alcázares.

2.1. Establecer un área de protección en un círculo de 5 Km. de radio alrededor del punto sito en el polígono 3 parcela 9007 de Los Alcázares, con coordenadas UTM, X = 687986,63 e Y = 4179170,81.

2.2. Establecer un área de especial vigilancia en la corona circular comprendida entre los radios de 5 y 10 Km. alrededor del anteriormente mencionado punto.

2.3. El movimiento y tratamiento de las palmeras en estas áreas queda sometido a lo dispuesto en la citada Orden.

La presente resolución no pone fin a la vía administrativa y contra ella puede interponerse recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia ante el Consejero de Agricultura y Agua.

El Director General de Modernización de Explotaciones y Capacitación Agraria, **Ángel García Lidón**.

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

14836 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 3 de noviembre de 2006 y Normas Urbanísticas, relativas a la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Blanca. Expte.: 18/04 de Planeamiento.

Con fecha 3 de noviembre de 2006 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

Antecedentes de Hecho

Primero. El Ayuntamiento de Blanca, por acuerdo plenario de fecha 11 de diciembre de 2003, aprobó inicialmente la modificación de referencia y lo sometió a información pública por el plazo de 2 meses.

El Ayuntamiento tras la aprobación inicial ha dado trámite de Audiencia a los municipios limítrofes y a esta Dirección general.

En sesión plenaria de 11 de noviembre de 2004, el Ayuntamiento de Blanca acordó su Aprobación Provisional y remisión a esta Consejería para su Aprobación Definitiva. Lo que hizo mediante oficio de alcaldía de 8 de febrero de 2005, registrado de entrada el siguiente día 10 de ese mismo mes y año. Si bien dicho expediente quedó completo con la remisión posterior por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental de la pertinente Declaración de Impacto Ambiental mediante oficio de 26 de enero de 2006, (registrado de entrada en esta Consejería el 9 de febrero de 2006).

Con las fechas que se indican se han recibido los informes sectoriales que a continuación se indican y de los que se ha dado traslado al Ayuntamiento para su adecuada cumplimentación:

- Informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de 7/7/06 señalando indicaciones a tener en cuenta en la normativa de usos turísticos, tratamiento de las vegas del río y trazado de itinerarios ecoturísticos.

- Informe de la Dirección General de Cultura de 25/7/06 señalando medidas de protección y elementos a incluir en el catálogo.

- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 11/7/06 adjuntando planos con delimitación de los ámbitos de la comunidad de Regantes Zona II de las Vegas Alta y Media del Segura» en los que se llevan a cabo obras de modernización y consolidación de regadíos y señalando que deben considerarse como suelos protegidos por el planeamiento.

- Informe de la Dirección General de Medio Natural de 20/6/06 emitido dentro del procedimiento de la DIA sobre aspectos a tener en cuenta para compatibilizar las propuestas del PGMO con la conservación de los valores naturales.

- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del M.º de Fomento de 15/6/06 sobre determinaciones a incorporar de la Ley del Sector Ferroviario.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del M.º de Fomento de 8/6/06 indicando afecciones de la autovía A-30, de las Carreteras nacionales N-301a y N-344, así como reserva para el trazado de la autovía A-33, adjuntando planos del estudio informativo aprobado el 24/5/06.

- Informe de la Dirección General de Carreteras de 17/5/06 señalando determinaciones a tener en cuenta para las carreteras regionales MU-553, MU-514, MU-520 y B-17.

- Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas de 26/5/06 sobre el alcance y contenido del Estudio de Impacto Territorial.

- No consta hasta la fecha que se haya emitido el informe solicitado a la Confederación Hidrográfica del Segura con fecha de acuse de recibo 19-5-06.

El Ayuntamiento ha remitido con fecha 21/7/06 Documento Técnico de Subsanción de las deficiencias señaladas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

Segundo. Sobre dicho expediente, los Servicios Técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emitieron, con fecha 21 de junio de 2006, informe cuya transcripción se obvia por extenso, pero que, no obstante obra en el expediente, fue expuesto por el Jefe del Servicio de Urbanismo ante la Comisión de Coordinación de Política Territorial que, en sesión de 22 de junio de 2006, emitió informe señalando las siguientes deficiencias a cumplimentar con anterioridad a su Aprobación Definitiva:

«ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

Se han de realizar los cálculos correspondientes para determinar la capacidad residencial del Plan en base a las clasificaciones y calificaciones establecidas, diferenciando las relativas a suelo urbano y urbanizable sectorizado para la justificación de sistemas generales, teniendo en cuenta la ordenación aprobada tras el último acuerdo municipal.

SISTEMAS GENERALES

Se han de identificar como tales todos los sistemas generales en los planos de escala territorial, diferenciando

los existentes de previstos, preferentes de diferidos, privados de públicos, y la forma de obtención.

Sistemas generales de espacios libres.

Se ha de volver a justificar el cumplimiento del estándar de SGEL, al haber variado tanto las superficies de los sectores como la de los SS.GG. adscritos.

Los sistemas generales de espacios libres considerados como espacios naturales no computarán como dotación de parques y jardines públicos.

Sistema general de equipamientos

Debe justificarse la previsión en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable o fijar su propio estándar, en su defecto, conforme a lo dispuesto en la LSRM. Se debe justificar la previsión para el suelo urbano y urbanizable sectorizado.

Sistema general de comunicaciones.

Se han de señalar las líneas de edificación conforme a la legislación vigente a las carreteras y el ferrocarril; señalando explícitamente las condiciones que se han de recoger en relación con las autorizaciones de usos en las áreas de afección.

Se debe incorporar el trazado de la nueva autovía A-33 y las correspondientes bandas de afección, adecuadamente reguladas en la normativa en coherencia con lo señalado por el Ministerio de Fomento y lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Sistema general de infraestructuras.

Se deben identificar como sistemas generales las depuradoras.

Se deben identificar, completar las infraestructuras existentes, incorporando las instalaciones y redes del Trasvase y del canal del Taibilla. Además deben integrarse en el plano de clasificación de suelo las redes de infraestructuras, aclarando así el régimen aplicable a sus ámbitos con la identificación más precisa de las líneas de protección, afección y dominio público.

Sistema general hidráulico.

Se deben incorporar en los planos de ordenación los cauces y ramblas inventariados en el estudio de impacto ambiental

CLASIFICACIÓN DE SUELO.

SUELO NO URBANIZABLE

Suelo no urbanizable de Protección específica.

Deberá reajustarse alguna de las delimitaciones de acuerdo con la declaración de impacto ambiental, como en los Yesos de Ulea, que no deberá ser computado como sistema general de espacios libres.

Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.

Se deben limitar los usos admisibles para su implantación en el suelo no urbanizable de protección por el planeamiento, restringiéndolo a actividades que requieran su ubicación en suelo rústico.

Suelo no urbanizable Inadecuado

Los ámbitos de suelo no urbanizable inadecuado que reúnen características peculiares (cauces en el entorno de Alto del Palomo o junto al gran parque de Blanca) deberían acogerse más específicamente a la categoría de suelo de protección de cauces.

Se ha de considerar la calificación como protegido del área del trasvase (UDA-37), que abarca gran parte del término municipal al Sur de la carretera A-20, atendiendo al informe que emita la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural, reajustando las delimitaciones en base a documentos más precisos en los que se determine la delimitación real del área regable de trasvase.

SUELO URBANIZABLE

Se debe completar la documentación gráfica con los ámbitos de ordenación a escala 1:5.000 que definan más ajustadamente los límites de las clases de suelo y sus diferentes categorías.

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

Suelo urbanizable sectorizado.

Debe revisarse la delimitación de los sectores propuestos para que resulten ámbitos homogéneos y coherentes territorialmente de forma que los límites correspondan con elementos naturales del terreno o infraestructuras fácilmente reconocibles.

Los sectores deben quedar definidos conforme a las exigencias de la LSRM, debiéndose corregir en las fichas las edificabilidades por sus aprovechamientos, definiendo en coherencia los usos y su regulación normativa.

Se deben completar las fichas de los sectores de Runes y Rubión con sus aprovechamientos de referencia, usos globales y sistemas generales.

Suelo urbanizable sin sectorizar.

Se han de establecer los criterios de delimitación, magnitudes mínimas y aprovechamiento de referencia. Señalar de forma explícita la obligación de reserva de sistema general de espacios libres en el uso residencial.

Se han de acotar los regímenes transitorios en base a parámetros objetivos efectivos.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

Debe justificarse que los terrenos así clasificados en las márgenes del Río Segura, de regadío tradicional, tengan asentamientos con urbanización parcial en la extensión considerada.

SUELO URBANO

Deben grafarse, con el rigor exigido en la LSRM, las determinaciones que definen la ordenación del suelo urbano: alineaciones y rasantes

Se deben establecer los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos para que puedan considerarse suficientes en relación con la ordenación prevista, y los criterios para computar el grado de consolidación conforme a lo dispuesto en la LSRM.

Debe aportarse una justificación mas precisa en los núcleos de La Estación y en la delimitación del suelo urbano industrial de San Roque.

Se ha de incorporar la ordenación detallada de los ámbitos de planeamiento incorporado, el Rubión, San Roque y Estación de Blanca.

Suelo urbano consolidado.

Debe integrarse en el PGMO el ARI, área de rehabilitación integrada en el casco antiguo, con sus determinaciones vigentes (criterios de diseño y estéticos, calificaciones y reservas de dotaciones, etc.), además de contemplar las repercusiones sobre el programa de actuación.

En Runes se debe redelimitar el ámbito de suelo urbano para incorporar los terrenos que reúnen los requisitos de urbanización completando la totalidad de la principal calle en su extremo Oeste.

En Alto del Palomo, debe revisarse la ordenación del ámbito clasificado como suelo no urbanizable inadecuado y su entorno, como consecuencia de su afección a los cauces próximos.

También debe ajustarse la delimitación del ámbito regulado por la norma 1.C.2.B al Sur del Alto del Palomo, permitiendo la conclusión del borde urbano, delimitando en su caso una unidad de actuación.

En el núcleo de Estación de Blanca, se precisan unidades de actuación cuando la propuesta del PGMO obliga a la reordenación del entramado urbano, como sucede en el extremo Sur colindante con el ferrocarril.

Suelo urbano sin consolidar.

Ha de aportarse la justificación del equilibrio de las unidades de actuación definiendo las áreas homogéneas conforme a lo dispuesto en la LSRM.

El estudio de detalle de Estación de Blanca, debe quedar definido en cuanto a su ordenación, señaladas las condiciones de desarrollo, siempre que se justifique previamente su condición de suelo urbano.

Se ha de aportar el plano con la ordenación detallada de la unidad de actuación n.º 3, previa acreditación de que cumple los requisitos de suelo urbano.

La U.A. n.º 4 en San Roque, debe garantizar su integración territorial resolviendo en su ámbito una estructura urbana autónoma.

Suelo urbano de núcleo rural.

Se debe acreditar que los núcleos rurales que se mencionan en la memoria o se reseñan en la normativa reúnen los requisitos para su clasificación como suelo urbano, debiendo identificarse adecuadamente en los planos de ordenación.

NORMATIVA

Debe revisarse la normativa conforme a las determinaciones pormenorizadas que se recogen en el informe del Servicio.

Se ha de ajustar la terminología y conceptos de las fichas a los de la LSRM. Los datos que figuran en las fichas de los sectores no coinciden en algunos casos con los de los señalados en los planos de detalle del documento de fecha 30/03/06.

CATÁLOGO

Se deben identificar en los planos de ordenación los elementos catalogados, con sus diversos grados de protección, incluyendo los perímetros de protección en su caso, especialmente cuando se trata de BIC. Debe completarse la regulación normativa con las medidas de protección adecuadas a cada una de esas categorías.

El catálogo debe completarse con los bienes de interés artístico, histórico, natural o ambiental, siguiendo las indicaciones del informe de la Dirección General de Cultura, y con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación en los términos señalados en la LSRM. El ámbito de protección del entorno del Castillo, debe regularse en coherencia con las indicaciones de la D. G. de Cultura.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Se deben concretar las actuaciones que garanticen la obtención y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las previsiones del plan general con una evaluación precisa de las inversiones públicas que se comprometerán en su gestión, así como la relación de las administraciones afectadas, acreditando la aceptación de tales compromisos, cuando no son asumidos por la corporación municipal.

Se deben establecer los criterios que garanticen la entrada en servicio de las infraestructuras, con su adecuada capacidad a la demanda prevista, con carácter previo al desarrollo de los sectores.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Se señalan una serie de precisiones en la delimitación de ámbitos y condicionantes de ordenación que deberán incorporarse al Plan.

ERRORES

La numeración de sectores y sistemas generales adscritos de la documentación aprobada el 30 de marzo 2006 se contradice con la que figura en el resto de documentación aprobada provisionalmente.

INFORMES SECTORIALES

Se deberán atender, en lo que resulte procedente, las determinaciones que señalen todos los organismos sectoriales consultados».

Tercero. Mediante oficio de alcaldía registrado de entrada en esta Conserjería el día 21 de julio de 2006,

el Ayuntamiento aporta documento de subsanación de deficiencias que analiza el oficio de la Confederación Hidrográfica, adjuntando informe del equipo redactor sobre cumplimentación de los reparos señalados a la normativa.

Cuarto. Del análisis pormenorizado sobre el cumplimiento de las determinaciones señaladas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en el informe de fecha 23 de octubre de 2006, emitido por el Subdirector General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo se significa lo siguiente:

«ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

Se han realizado los cálculos correspondientes para determinar la capacidad residencial del Plan, diferenciando las relativas a suelo urbano y urbanizable sectorizado para la justificación de sistemas generales.

Se han identificado como tales los sistemas generales, diferenciando los existentes de previstos, preferentes de diferidos, privados de públicos, y la forma de obtención.

Se ha justificado el cumplimiento del estándar de SGEL.

Los sistemas generales de espacios libres considerados como espacios naturales no se computan como dotación de parques y jardines públicos.

Se ha justificado la previsión para el suelo urbano y urbanizable sectorizado de Sistema General de Equipamientos, debiendo recogerse en los correspondientes apartados de la normativa para el desarrollo del suelo urbanizable el estándar de 5m² por cada 100 m² de uso residencial.

Se han de señalar con la precisión suficiente en los planos de cartografía básica las líneas de edificación y afección del sistema general de comunicaciones, conforme a la legislación vigente de carreteras y del sector ferroviario.

Se debe incorporar el trazado definitivo de la nueva autovía A-33 y las correspondientes bandas de afección, adecuadamente reguladas en la normativa en coherencia con lo señalado por el Ministerio de Fomento y lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Deben integrarse en los planos de clasificación de suelo las redes de infraestructuras, aclarando así el régimen aplicable a sus ámbitos con la identificación más precisa de las líneas de protección, afección y dominio público.

Se deben identificar en los planos de ordenación los cauces y ramblas inventariados en la memoria, completando su trazado y ajustando la delimitación de los ámbitos calificados como SGR, como bandas de protección y PPR-Protección de Ribera del Río, definiendo su régimen de utilización y gestión.

Deberían suprimirse los Planos 3- Áreas de Reparto y 6-Instrumentos de Desarrollo, que inducen a confusión.

CLASIFICACIÓN DE SUELO.

SUELO NO URBANIZABLE

Se ha excluido del cómputo de parques y jardines los espacios naturales calificados como sistemas generales de interés comunitario, debiendo ajustarse la delimitación a lo señalado en la DIA.

Se han limitado los usos admisibles en el suelo no urbanizable de protección por el planeamiento.

Se ha calificado como protegido por el planeamiento del área del trasvase (UDA-37), atendiendo al informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, ajustando las delimitaciones en base a los planos de la Comunidad de Regantes, si bien deben reajustarse los límites entre el suelo protegido (PPA) y el inadecuado (NUI) en la proximidad del ámbito de suelo urbanizable (UBE) y en el entorno del núcleo de La Estación.

Debe justificarse la clasificación como NUI de suelos anteriormente calificados como PE en el frente de la ctra. MU-553, así como revisar la clasificación como urbanizable UBR del área enclavada en suelo de protección especial.

SUELO URBANIZABLE

Se debe completar la documentación gráfica con los ámbitos de ordenación a escala 1:5.000 que definen más ajustadamente los límites de las clases de suelo y sus diferentes categorías, de forma que no se oculte la topografía subyacente.

Se han definido los esquemas generales de las infraestructuras generales, debiendo definir con más precisión los ámbitos y determinaciones para la formulación del Plan o Planes Especiales de Infraestructuras, así como los criterios de dimensionamiento para las redes y el resto de elementos necesarios para garantizar la implantación de los servicios.

Suelo urbanizable sectorizado.

Se han completado las fichas de los sectores con sus aprovechamientos de referencia, usos globales y sistemas generales, ajustando algunas de las delimitaciones, si bien la cartografía debe tener la precisión propia de la escala básica regional 1:5.000, significándose las siguientes observaciones respecto a algunos sectores, además de recoger, en cada caso las condiciones establecidas por los respectivos Convenios Urbanísticos:

Sector 2. Runes (UBRS-2). Debe definirse con mayor precisión el ámbito que resulta sensiblemente afectado por los cauces de la rambla y el río Segura, por los viales de acceso y las dificultades topográficas y de conexión a su entorno, por lo que debería definirse al menos una preordenación básica del sector.

Sector 3. Casa don Juan (UBRS-3). Se someterá al trámite ambiental señalado en la DIA por su colindancia al espacio protegido.

Sector 4. Cabañiles I (UBRS-4) Los límites con el sector colindante (UBRS-7) deben reajustarse para

resultar homogéneos y coherentes, bien excluyendo aquellos apéndices que producirían irregularidades en su desarrollo o incluyendo los terrenos necesarios para su regularización.

Sector 7. Cabañiles II (UBRS-7). Nuevo sector, anteriormente clasificado como SNU Inadecuado, delimitado para completar el ámbito del sector colindante UBRS-4, cabe señalar la misma deficiencia que para éste. El aprovechamiento de referencia (0,1m²/m²) resulta muy inferior al del sector colindante (0,2353) lo que no queda justificado conforme al principio de equidistribución. Debe ser objeto de exposición pública.

Sector 8. Isla Blanca II (UBRS-8) Anteriormente sin sectorizar, delimitado para completar el ámbito del UBRS-5 hasta la autovía. El aprovechamiento de referencia (0,1m²/m²) resulta muy inferior al del sector colindante (0,235) lo que no queda justificado conforme al principio de equidistribución. Debe ser objeto de exposición pública.

Suelo urbanizable sin sectorizar.

Se han establecido los criterios de delimitación, magnitudes mínimas y aprovechamientos de referencia.

Debe señalarse de forma explícita para ámbitos de uso global residencial la obligación de reserva de sistema general de espacios libres y equipamientos, en la cuantía de 20m² y 5m², respectivamente por cada 100 m² de edificabilidad residencial.

Se han de acotar con mayor precisión el régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sin sectorizar, de forma que se suspenda también cuando la superficie de parcelas vinculadas a autorizaciones alcance en 30% de un ámbito equivalente a la superficie mínima de sector que pudiera delimitarse a estos efectos.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

Debe justificarse que los terrenos así clasificados en las márgenes del Río Segura, y particularmente los incluidos en la línea límite de protección de cauces, terrenos de huerta de regadío tradicional, tengan asentamientos con urbanización parcial y acreditar la ausencia de valores agrícolas o paisajísticos suficientes para su clasificación como suelo no urbanizable o que no resulten inadecuados para su transformación urbanística.

SUELO URBANO

Deben acotarse la totalidad de las alineaciones en suelo urbano en calles de nuevo trazado.

Se debe completar la memoria con la justificación precisa de la suficiencia de los servicios urbanísticos y de los criterios con los que se ha computado el grado de consolidación en suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la LSRM

Se ha aportado una justificación precisa de la delimitación de suelo urbano en los núcleos de La Estación y suelo industrial de San Roque, incorporando la ordenación detallada de los ámbitos de planeamiento incorporado, el Rubión, San Roque y Estación de Blanca.

Suelo urbano consolidado.

Se ha integrado el Área de Rehabilitación Integrada en el casco antiguo, con sus determinaciones específicas (criterios de diseño y estéticos, calificaciones y reservas de dotaciones, etc.), pero deben contemplarse las repercusiones sobre el programa de actuación y el estudio económico-financiero.

En Runes se ha ajustado la delimitación del suelo urbano para incorporar los terrenos que reúnen los requisitos de urbanización completando la totalidad de la principal calle en su extremo Oeste.

En Alto del Palomo, debe calificarse también como PPR-Protección margen de cauce, el enclave de suelo 1c2A., por la afección de los cauces próximos.

Se ha ajustado la delimitación del ámbito al Sur del Alto del Palomo, pero debe establecerse en la norma 1C2B la parcela mínima edificable que garantice el carácter aislado de la edificación en este borde urbano, delimitando en su caso una unidad de actuación.

Debe considerarse la delimitación de unidad de actuación en el extremo Sur, colindante con el ferrocarril del núcleo de la Estación de Blanca, donde la propuesta del PGMO obliga a la reordenación del entramado urbano

Suelo urbano sin consolidar.

Se ha aportado la justificación del equilibrio de las unidades de actuación, definiendo las áreas homogéneas conforme a lo dispuesto en la LSRM.

Estación de Blanca.

El estudio de detalle de Estación de Blanca, queda definido en cuanto a su ordenación, señaladas las condiciones de desarrollo, habiendo justificado su condición de suelo urbano.

La ordenación detallada de las unidades de actuación UA-2, UA-3, y UA-5, debe ser objeto de exposición pública o remitirse a un Plan Especial de Reforma Interior.

La UA-3 debe completar su ordenación conectando con el núcleo urbano colindante.

Debe justificarse la clasificación como NU Inadecuado del área situada al norte de la UA-5, con frente a la carretera N-344 por encontrarse sensiblemente ocupada por edificaciones.

El núcleo urbano situado junto a la carretera y el nudo de acceso a la Estación debe delimitarse como Unidad de Actuación, salvo que se justifique que esta consolidado por edificación.

Se ha aportado la ordenación pormenorizada de la U.A. n.º 4 en San Roque, resolviendo en su ámbito una estructura urbana autónoma.

Suelo urbano de núcleo rural.

Se aportan planos de ordenación de los núcleos de Los Tollos y Huerta de Arriba, como núcleos urbanos rurales.

NORMATIVA.

Se ha rectificado la normativa conforme a las determinaciones pormenorizadas señaladas en el informe del Servicio de Urbanismo, ajustando la terminología y conceptos de las fichas a los de la LSRM, corrigiendo los datos de las fichas de los sectores conforme al último acuerdo municipal de fecha 30/03/06.

No obstante, se señalan las siguientes determinaciones a tener en cuenta en la Normativa Urbanística:

- Debe establecerse la parcela mínima en la norma 1C2B y, en su defecto, será de 300m2.

- Debe establecerse la parcela mínima para edificación de vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar y, en su defecto, será de 5.000m2.

- Para los usos autorizables excepcionalmente por interés público, debería admitirse en todos los casos la posibilidad de excepcionar, de forma justificada, los parámetros señalados en la normativa.

- Debe recogerse en los artículos correspondientes a las determinaciones en suelo urbanizable, la obligatoriedad de reservar una cuantía de 5m2 por cada 100 m2 edificables de uso residencial, destinada a Sistema General de Equipamientos.

- Debe recogerse en la normativa las determinaciones señaladas en los informes sectoriales emitidos,

CATÁLOGO

Se han identificado en los planos de ordenación los elementos catalogados, con sus diversos grados de protección, incluyendo los perímetros de protección en su caso.

Debe completarse la regulación normativa con las medidas de protección adecuadas a cada una de esas categorías. El catálogo debe completarse con los bienes de interés artístico, histórico, natural o ambiental, siguiendo las indicaciones del informe de la Dirección General de Cultura, y con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación en los términos señalados en la LSRM. El ámbito de protección del entorno del Castillo, debe regularse en coherencia con las indicaciones de la D. G. de Cultura de 25/7/06

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Se deben concretar las actuaciones que garanticen la obtención y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las previsiones del plan general con una evaluación precisa de las inversiones públicas que se comprometerán en su gestión, así como la relación de las administraciones afectadas, acreditando la aceptación de tales compromisos, cuando no son asumidos por la Corporación Municipal.

Se deben establecer los criterios que garanticen la entrada en servicio de las infraestructuras, con su adecuada capacidad a la demanda prevista, definiendo los

requisitos y condiciones a desarrollar mediante el Plan o los Planes Especiales de Infraestructuras.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Las determinaciones de la DIA deben incorporarse a las disposiciones normativas del PGMO.

Se ha corregido la numeración de sectores y sistemas generales.

INFORMES SECTORIALES

Se deberán atender, en lo que resulte procedente, las determinaciones que señalen todos los organismos sectoriales consultados.

En consecuencia, se considera parcialmente cumplimentado lo especificado en el acuerdo de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, por lo que se informa favorablemente la aprobación definitiva del PGMO, de forma parcial, a reserva de las siguientes determinaciones:

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

Se han de señalar con la precisión suficiente en los planos de cartografía básica las líneas de edificación y afección del sistema general de comunicaciones, conforme a la legislación vigente de carreteras y del sector ferroviario.

Se debe incorporar el trazado definitivo de la nueva autovía A-33 y las correspondientes bandas de afección, adecuadamente reguladas en la normativa en coherencia con lo señalado por el Ministerio de Fomento y lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Deben integrarse en los planos de clasificación de suelo las redes de infraestructuras, aclarando así el régimen aplicable a sus ámbitos con la identificación más precisa de las líneas de protección, afección y dominio público.

Se deben identificar en los planos de ordenación los cauces y ramblas inventariados en la memoria, completando su trazado y ajustando la delimitación de los ámbitos calificados como SGR, como bandas de protección, y PPR-Protección de Ribera del Río, definiendo su régimen de utilización y gestión.

Deben definirse con más precisión los ámbitos y determinaciones de los Sistemas Generales de Infraestructuras para la formulación del Plan o Planes Especiales de Infraestructuras, así como los criterios de dimensionamiento para las redes y el resto de elementos necesarios para garantizar la implantación de los servicios.

Deberían suprimirse los Planos 3- Áreas de Reparto y 6-Instrumentos de Desarrollo, que inducen a confusión.

CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Debe ajustarse la delimitación de los sistemas generales de interés comunitario a lo señalado en la DIA.

Deben reajustarse los límites entre el suelo protegido (PPA) y el inadecuado (NUI) en la proximidad del

ámbito de suelo urbanizable (UBE) y en el entorno del núcleo de La Estación, en base a los planos de la Comunidad de Regantes.

Debe justificarse la clasificación como NUI de suelos anteriormente calificados como PE en el frente de la ctra. MU-553, así como revisar la clasificación como urbanizable UBR del área enclavada en suelo de protección especial.

Se debe completar la documentación gráfica con los ámbitos de ordenación a escala 1:5.000 que definan más ajustadamente los límites de las clases de suelo y sus diferentes categorías, de forma que no se oculte la topografía subyacente.

Suelo urbanizable sectorizado.

Se señalan las siguientes observaciones respecto a algunos sectores, además de recoger, en cada caso las condiciones establecidas por los respectivos Convenios Urbanísticos:

Sector 2. Runes (UBRS-2). Debe definirse con mayor precisión el ámbito que resulta sensiblemente afectado por los cauces de la rambla y el río Segura, por los viales de acceso y las dificultades topográficas y de conexión a su entorno, por lo que debería definirse al menos una preordenación básica del sector.

Sector 3. Casa don Juan (UBRS-3). Se someterá al trámite ambiental señalado en la DIA por su colindancia al espacio protegido.

Sector 4. Cabañiles I (UBRS-4) Los límites con el sector colindante (UBRS-7) deben reajustarse para resultar homogéneos y coherentes, bien excluyendo aquellos apéndices que producirían irregularidades en su desarrollo o incluyendo los terrenos necesarios para su regularización.

Sector 7. Cabañiles II (UBRS-7). Nuevo sector, anteriormente clasificado como SNU Inadecuado, delimitado para completar el ámbito del sector colindante UBRS-4, cabe señalar la misma deficiencia que para éste. El aprovechamiento de referencia (0,1m²/m²) resulta muy inferior al del sector colindante (0,2353) lo que no queda justificado conforme al principio de equidistribución. Debe ser objeto de exposición pública.

Sector 8. Isla Blanca II (UBRS-8) Anteriormente sin sectorizar, delimitado para completar el ámbito del UBRS-5 hasta la autovía. El aprovechamiento de referencia (0,1m²/m²) resulta muy inferior al del sector colindante (0,235) lo que no queda justificado conforme al principio de equidistribución. Debe ser objeto de exposición pública.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

Debe justificarse que los terrenos así clasificados en las márgenes del Río Segura, y particularmente los incluidos en la línea límite de protección de cauces, terrenos de huerta de regadío tradicional, tengan asentamientos con urbanización parcial y acreditar la ausencia de valores agrícolas o paisajísticos suficientes para su clasificación como suelo no urbanizable o

que no resulten inadecuados para su transformación urbanística.

SUELO URBANO

Deben acotarse la totalidad de las alineaciones en suelo urbano en calles de nuevo trazado.

Se debe completar la memoria con la justificación precisa de la suficiencia de los servicios urbanísticos y de los criterios con los que se ha computado el grado de consolidación en suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la LSRM

Núcleo de Blanca

Deben contemplarse las repercusiones sobre el programa de actuación y el estudio económico-financiero de las actuaciones del ARI.

En Alto del Palomo, debe calificarse también como PPR-Protección margen de cauce, el enclave de suelo 1C2A., por la afección de los cauces próximos.

Debe establecerse en la norma 1C2B la parcela mínima edificable que garantice el carácter aislado de la edificación en el borde urbano del Alto del Palomo, delimitando en su caso una unidad de actuación.

Estación de Blanca.

Debe considerarse la delimitación de unidad de actuación en el extremo Sur, colindante con el ferrocarril del núcleo de la Estación de Blanca, donde la propuesta del PGMO obliga a la reordenación del entramado urbano

La ordenación detallada de las unidades de actuación UA-2, UA-3, y UA-5, debe ser objeto de exposición pública o remitirse a un Plan Especial de Reforma Interior.

La UA-3 debe completar su ordenación conectando con el núcleo urbano colindante.

Debe justificarse la clasificación como NU Inadecuado del área situada al norte de la UA-5, con frente a la carretera N-344 por encontrarse sensiblemente ocupada por edificaciones.

El núcleo urbano situado junto a la carretera y el nudo de acceso a la Estación debe delimitarse como Unidad de Actuación, salvo que se justifique que esta consolidado por edificación.

NORMATIVA.

Se señalan las siguientes determinaciones a tener en cuenta en la refundición de la Normativa Urbanística:

- Debe establecerse la parcela mínima en la norma 1C2B y, en su defecto, será de 300m2.

- Debe establecerse la parcela mínima para edificación de vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar y, en su defecto, será de 5.000m2.

- Para los usos autorizables excepcionalmente por interés público, debería admitirse en todos los casos la posibilidad de excepcionar, de forma justificada, los parámetros señalados en la normativa.

- Debe recogerse en los artículos correspondientes a las determinaciones en suelo urbanizable, la obligatoriedad de reservar una cuantía de 5m2 por cada 100 m2 edificables de uso residencial, destinada a Sistema General de Equipamientos.

- Se han de acotar con mayor precisión el régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sin sectorizar, de forma que se suspenda también cuando la superficie de parcelas vinculadas a autorizaciones alcance en 30% de un ámbito equivalente a la superficie mínima de sector que pudiera delimitarse a estos efectos.

- Debe señalarse de forma explícita para ámbitos de uso global residencial la obligación de reserva de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, en la cuantía de 20m2 y 5m2, respectivamente por cada 100 m2 de edificabilidad residencial.

- Debe recogerse en la normativa las determinaciones señaladas en los informes sectoriales emitidos

CATÁLOGO

Debe completarse la regulación normativa con las medidas de protección adecuadas a cada una de esas categorías. El catálogo debe completarse con los bienes de interés artístico, histórico, natural o ambiental, siguiendo las indicaciones del informe de la Dirección General de Cultura, y con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación en los términos señalados en la LSRM. El ámbito de protección del entorno del Castillo, debe regularse en coherencia con las indicaciones de la D. G. de Cultura de 25/7/06

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Se deben concretar las actuaciones que garanticen la obtención y ejecución de los sistemas generales y las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las previsiones del plan general con una evaluación precisa de las inversiones públicas que se comprometerán en su gestión, así como la relación de las administraciones afectadas, acreditando la aceptación de tales compromisos, cuando no son asumidos por la Corporación Municipal.

Se deben establecer los criterios que garanticen la entrada en servicio de las infraestructuras, con su adecuada capacidad a la demanda prevista, definiendo los requisitos y condiciones a desarrollar mediante el Plan o los Planes Especiales de Infraestructuras.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Las determinaciones de la DIA deben incorporarse a las disposiciones normativas del PGMO.

INFORMES SECTORIALES

Se deberán atender, en lo que resulte procedente, las determinaciones que señalen todos los organismos sectoriales consultados.

CONCLUSIÓN

Mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 21 de julio de 2006 (BORM

19/9/06) se declaró la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGMO de Blanca con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 9/2006.

En consecuencia, se propone la aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de BLANCA, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplieren las mismas.

Por otra parte, deberá suspenderse la aprobación definitiva de aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultas de una nueva exposición pública. Esta suspensión afectará a los siguientes ámbitos:

- Suelo no urbanizable de protección agrícola PPA y no urbanizable inadecuado NUI.
- Suelo urbanizable especial (UPR).
- Suelo urbanizable sin sectorizar (UBR) en Runes y ámbito enclavado junto al suelo de protección especial PE-sierra de Ricote-la Navela.
- Sector 2. Runes (UBRS-2); Sector 4. Cabañiles I (UBRS-4); Sector 7. Cabañiles II (UBRS-7) y Sector 8. Isla Blanca II (UBRS-8).
- Estación de Blanca: Unidades de Actuación UA-2, UA-3 y UA-5.

Puede procederse a la publicación de las Normas Urbanísticas, con las determinaciones señaladas, debiendo elaborarse un Documento Final Refundido integrando todos los Documentos del PGMO».

A los anteriores Antecedentes de Hecho le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de derecho

Primero.- Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva del Plan General Municipal.

Segundo. Que, la tramitación municipal de este Plan General Municipal, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 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, y a tenor de lo establecido en el artículo 137.c) del antedicho Texto Refundido de la Ley Regional, procede la Aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Blanca, a reserva de la subsanación de las deficiencias anteriormente reseñadas en el Antecedente de Hecho Cuarto, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplieren las mismas.

Tercero. Que, la tramitación municipal de esta Modificación, cumple con los requisitos exigidos en el vigente

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y a tenor de lo establecido en el artículo 137.d) 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, procede la Suspensión de la aprobación definitiva de aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultas de una nueva exposición pública; suspensión que afectará a los ámbitos señalados en el Antecedente de Hecho Cuarto.

Cuarto. Que, mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 21 de julio de 2006 (BORM 19/9/06) se declaró la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGMO de Blanca con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la disposición transitoria primera de la Ley 9/2006.

Por lo expuesto,

Propongo:

Primero.- OTORGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL al Plan General Municipal de Ordenación de Blanca, a reserva de la subsanación de las deficiencias anteriormente reseñadas en el Antecedente de Hecho Cuarto, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplieren las mismas.

Y, facultar expresamente al Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo para su toma de conocimiento.

Segundo. SUSPENDER EL OTORGAMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA en aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultas de una nueva exposición pública.

Esta suspensión afectará a los siguientes ámbitos:

- Suelo no urbanizable de protección agrícola PPA y no urbanizable inadecuado NUI.
- Suelo urbanizable especial (UPR).
- Suelo urbanizable sin sectorizar (UBR) en Runes y ámbito enclavado junto al suelo de protección especial PE-sierra de Ricote-la Navela.
- Sector 2. Runes (UBRS-2); Sector 4. Cabañiles I (UBRS-4); Sector 7. Cabañiles II (UBRS-7) y Sector 8. Isla Blanca II (UBRS-8).
- Estación de Blanca: Unidades de Actuación UA-2, UA-3 y UA-5.

Tercero. ORDENAR LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/82, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente. Debiendo

elaborarse un Documento Final Refundido integrando todos los documentos del PGMO.

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I:

NORMAS GENERALES

Capítulo 1.- Disposiciones Generales.

Artículo I.1.1.- Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del Término Municipal de Blanca, conjuntamente con los restantes documentos que integran este PGMO y los instrumentos de planeamiento que se aprueben en su desarrollo, siendo de aplicación a la totalidad del término municipal y a ellas se sujetará la actividad urbanística en el mismo.

Artículo I.1.2.- Naturaleza y ámbito territorial.

El PGMO es el instrumento de ordenación integral del municipio, y a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos estructurantes del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y

ejercicio legítimo de dichas facultades, todo ello de acuerdo con la legislación urbanística estatal y sectorial vigente.

Ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante, TRLSRM), en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV), por su carácter básico; en la Ley 1/1.995, de 8 de marzo, de Protección de Medio Ambiente de la Región de Murcia (en adelante, LPMARM), salvo lo contenido en el art. 4.4, y en los puntos 1.n) y 2.11 del Anexo I, todos ellos del citado cuerpo legal, por haber sido derogados por el TRLSRM; y en lo que no se oponga a las prescripciones de ésta, en el Reglamento del Planeamiento, (en adelante, RP), aprobado por Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio; en el Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante, RDU), aprobado por Real Decreto 2.197/1.978, de 23 de junio; y en el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto.

Las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas y demás documentos de este PGMO, se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el término municipal de Blanca.

Artículo I.1.3.- Vigencia.

El PGMO del Municipio de Blanca sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobado por la Comisión de Urbanismo de Murcia el 26 de abril de 1.983, las cuales quedarán derogadas a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación, quedando a salvo los efectos de transitoriedad que expresamente se prevean en estas Normas o que resultasen procedentes al amparo del TRLSRM vigente.

La vigencia del presente PGMO se producirá a partir de su entrada en vigor, es decir, de acuerdo con el art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, LRBRL, a los quince días de su publicación. La vigencia del PGMO será por tiempo indefinido, según lo dispuesto en el Artículo 147 TRLSRM, pudiendo ser modificado o revisado.

Los documentos de planeamiento vigente serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento.

La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículos 105 y siguientes del TRLSRM.

Artículo I.1.4.- Revisión y modificaciones de planeamiento.

Se procederá a la revisión del presente PGMO cuando se dé cualquiera de las circunstancias previstas en los artículos 138, 139, 148 y 149 del TRLSRM.

La revisión de este Plan consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada bien por la elección de otro modelo de

ordenación, debido a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los supuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o bien por agotamiento de su capacidad.

Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, no incluidas en el apartado anterior.

No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más o menos un diez por ciento (10%) las cifras establecidas por el Plan.

b) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. Estas se tramitarán conforme a la normativa de Régimen Local.

Artículo I.1.5.- Obras y usos provisionales.

El Ayuntamiento puede otorgar licencias para obras o usos provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los requisitos exigidos por la legislación vigente.

La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

La provisionalidad de la obra o el uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.

El procedimiento a seguir será el previsto en el artículo 93 del TRLSRM. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

Artículo I.1.6.- Interpretación.

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

La interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Blanca, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo y de otros órganos de la Comunidad Autónoma. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales

de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

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

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

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

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

I. Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.

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

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

Los apartados a) y b) serán de aplicación, siempre que se encuentre debidamente justificada la alteración y no se produzcan cambios en la clasificación del suelo.

Los Proyectos de Reparcelación podrán redelimitar las Unidades de Actuación con la misma horquilla (+/- 10%) cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, que no se encuentren en alguno de los supuestos de «fuera de ordenación» que establece el artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas.

Artículo I.1.7.- Declaración de utilidad pública.

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

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

Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de iniciativa pública, aprobándose según el

sistema de gestión utilizado y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad de Actuación. Artículo 1.1.8.- Edificios y construcciones fuera de ordenación.

A los efectos del artículo 94 TRLSRM sólo se considerarán fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

b) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

c) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sectorizado sin ordenación detallada, en tanto no se apruebe ésta.

d) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno, uso y altura.

Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este PGMO o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las obras en los edificios, de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento.

En las construcciones fuera de ordenación:

a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fuere construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destino en su origen.

b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar

riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público, así como todas aquellas precisas para eliminar una o más de las causas de fuera de ordenación.

En las construcciones y edificios que por no ajustarse al nuevo PGMO estén declaradas «fuera de ordenación», se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

La situación de fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

Capítulo 2.- Desarrollo y ejecución del Plan General.

SECCIÓN A: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.2.1.- Órganos actuantes.

El desarrollo y ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Blanca, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en el tercer párrafo de este artículo.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones; a los organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, TRLSRM.

Artículo 1.2.2.- Clases de actuaciones urbanísticas.

En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

Actuaciones de ordenación: Tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

Actuaciones de gestión: Su objeto radica en garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Actuaciones de ejecución: Tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

Artículo I.2.3.- Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

SECCIÓN B: INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN

Artículo I.2.4.- Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por el presente Plan General en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se localiza y/o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo I.2.5.- Instrumentos de ordenación diferida del Plan General.

Con objeto de completar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, TRLSRM, y estas Normas Urbanísticas: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

Según el título IV del TRLSRM, estos instrumentos tienen los siguientes cometidos:

a) Planes Parciales que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.

b) Planes Especiales, como instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales de cualquier clase y categoría de suelo, en desarrollo del planeamiento general o sin estar previsto en el mismo, siempre que no pueda llevarse a cabo mediante un Plan Parcial.

Los Planes especiales, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, tienen la finalidad de la ordenación sectorial de un territorio, la realización de operaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, conforme establece la legislación urbanística.

c) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General y los Planes Parciales.

Artículo I.2.6.- Estudios de detalle.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales, en cumplimiento de alguna de las finalidades previstas en el artículo 120

TRLSRM. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.

Los estudios de detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél ni reducir la superficie de uso y dominio público.

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

Los Estudios de Detalle no podrán trasvasar edificabilidades entre manzanas.

SECCIÓN C: INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN

Artículo I.2.7.- Conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo.

Aprovechamiento de Referencia: es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Unidad de Actuación, Sector o Área, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

Artículo I.2.8.- Ámbitos de actuación.

La actividad urbanística de gestión del Plan General se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El PGMO prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

a) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando el suelo que tenga pendiente la implantación de servicios, o

b) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad de las obras de urbanización.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el artículo 64 del TRLSRM, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

Las Actuaciones Aisladas pueden tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

Artículo I.2.9.- Gestión del Plan General.

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

2. La gestión urbanística requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo, que es:

* Suelo urbano: Plan General y en los casos que se determine Plan Especial, Estudio de Detalle o proyecto de urbanización y licencia de edificación.

* Suelo urbanizable sectorizado: Plan Parcial, Programa de Actuación, proyecto de urbanización y cuando así se determine Plan Especial o Estudio de Detalle, y licencia de edificación.

* Suelo urbanizable no sectorizado: Avance de planeamiento con delimitación de sector, vinculación o adscripción de Sistemas generales en su gestión; y una vez aprobado éste os instrumentos detallados para el suelo urbanizable sectorizado.

* Suelo no urbanizable: Plan Especial y licencia en su caso.

* Sistemas generales: directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

* Sistemas locales: en suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

Artículo I.2.10.- Forma de gestión de las actuaciones.

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

En el caso de una Actuación Integrada, corresponde a la Administración decidir si opta por la iniciativa pública o privada. Se considera que una Actuación es de iniciativa pública de la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones es financiada con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es de iniciativa privada cuando la Administración delega la condición de Agente Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial por los sistemas de concertación directa, indirecta o compensación.

El Plan General delimita Unidades de Actuación en Suelo ordenado pormenorizadamente, para su desarrollo

mediante Actuaciones Integradas. Estas Normas Urbanísticas contienen, para cada una de ellas, una ficha de gestión con sus características básicas con una breve referencia a sus condiciones de conexión con las infraestructuras de servicios y dotaciones y demás determinaciones particulares.

Artículo I.2.11.- Ocupación directa de terrenos dotacionales.

La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de actuación en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

La obtención de terrenos dotacionales mediante el procedimiento de ocupación directa deberá ajustarse a las reglas establecidas en el art. 194 y siguientes del TRLSRM. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa vigente al respecto.

Artículo I.2.12.- Utilización pública de los terrenos.

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento, se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficie particulares, así como los espacios libres entre edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando, en virtud de las condiciones de ordenación, carezcan de aprovechamiento urbanístico y se tenga fijada su cesión, estando obligados los propietarios a su conservación hasta tanto se produzca la atribución municipal.

Artículo I.2.13.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

El Ayuntamiento está obligado a afectar al destino previsto en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniendo en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público afectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, se actuará conforme establece artículo 170 TRLSRM o norma que lo sustituya.

Artículo I.2.14.- Criterios de valoración.

Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de este Plan General serán de aplicación los criterios de valoración contenidos en el Título III de la Ley 6/98, LRSV. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa vigente al respecto.

En todas las expropiaciones el Ayuntamiento podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos de valor o aprovechamiento equivalente, por convenio con el afectado.

SECCIÓN D: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo I.2.15.- Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, que podrán ser de:

- a) Urbanización.
- b) Edificación.
- c) Otras Actuaciones Urbanísticas.
- d) Instalación de Actividades.

Los proyectos de Urbanización especificarán los contenidos derivados del Planeamiento con el que se tramiten simultáneamente o, en su caso, cumplimenten.

Dentro de Otras Actuaciones Urbanísticas se incluyen los grupos siguientes:

a) Actuaciones estables: Comprenden este grupo, a título enunciativo:

- I. Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- II. Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación.
- III. Construcción de piscinas, fosas y pozos.
- IV. Acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- V. Ejecución de vados para acceso de vehículos.
- VI. Construcción de cercas o cerramientos de terrenos.

VII. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús y análogos.

VIII. Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada o análogos.

IX. Instalaciones propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados al proyecto de edificación.

X. Vertederos de residuos o escombros.

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

XII. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación.

XIII. Uso o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

XIV. Instalaciones deportivas de golf.

b) Actuaciones provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

I. Vallados de obras y solares

II. Sondeos de terrenos.

III. Apertura de zanjas y catas.

IV. Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.

V. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios de temporada al aire libre y análogos.

VI. Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

VII. Instalación de campo de golf, que respete el emplazamiento previsto por el planeamiento.

Artículo I.2.16.- Definición de solar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 del TRLSRM, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que tengan fijada por el Plan su ordenación, alineación y rasante respecto de la vía pública a que afronten, o si se trata de suelo urbano de núcleo rural, que estén consolidados de hecho.

b) Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establece este Plan o, en su defecto, que además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.

Artículo I.2.17.- Ámbito vial de servicio de parcela.

El ámbito vial de servicio de la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus linderos frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas líneas de referencia serán paralelas y coincidentes con los ejes de calles y plazas que sirvan a la parcela.

El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a estas o aquellas.

Artículo I.2.18.- Encintado de aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la

acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

Artículo I.2.19.- Pavimentado de calzadas.

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

Artículo I.2.20.- Requisitos para la edificación de los solares.

Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas que graven su propiedad, en los términos exigidos por el Plan General.

Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

Artículo I.2.21.- Destino provisional de los solares.

En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

El propietario podrá conceder con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales.

La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa que le sea aplicable.

Tales usos e instalaciones habrán de demolerse o desmontarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN E: INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

Artículo I.2.22.- Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo I.2.23.- Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- * Licencias urbanísticas.
- * Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- * Inspección urbanística.
- * Sanción de infracciones urbanísticas.
- * Información urbanística.

La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos procedimientos quedarán regulados por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

El Ayuntamiento hará efectiva la publicidad del planeamiento a través de la información urbanística siguiente:

- * Consulta directa del planeamiento.
- * Consulta previa a la solicitud de licencia.
- * Informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca, ámbito o sector
- * Cédula Urbanística.

Artículo I.2.24.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general,

serán publicadas en el Tablón o Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo I.2.25.- Condición general sobre el entorno urbano.

Cualquier intervención que se produzca deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

Artículo I.2.26.- Protección del arbolado.

Queda prohibido el arranque o extracción de especies arbóreas con carácter general, tanto por personas individuales como físicas y jurídicas, públicas o privadas, salvo cuando se trate de su traslado a un lugar adecuado y con carácter excepcional en las zonas edificables y /o viarias debiendo proceder de la siguiente forma:

a) En la solicitud de licencias de edificación o proyectos de urbanización en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.

b) En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.

c) En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra. A tal efecto, cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico municipal.

Las protecciones a las que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.

SECCIÓN F: EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo I.2.27.- Necesidad de evaluación de impacto ambiental

Deberán someterse a evaluación de impacto ambiental:

a) Los Planes Parciales de cualquier uso cuando así lo exigiera expresamente el Plan General Municipal de Ordenación por actuar sobre áreas próximas a suelos no urbanizables protegidos.

b) Los Planes Parciales de uso industrial que se formulen para suelo urbanizable sin sectorizar.

c) Las transformaciones de usos del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas.

d) Las depuradoras de aguas residuales, carreteras o mejoras y modificaciones de trazado de las mismas en los supuestos contemplados en la legislación, etc., así como otros cualesquiera que se propongan dentro del municipio, y que estén sometidos a este trámite de evaluación de impacto ambiental, según la legislación ambiental vigente.

e) Aquellos proyectos de infraestructuras o actuaciones sometidos a decisión discrecional según la legislación ambiental vigente por estar incluidos en el Anexo II de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, para los que el órgano ambiental adopte la decisión de someterlos a evaluación de impacto ambiental, como pudieran ser los proyectos de zonas industriales.

f) Los planes o programas previstos en la Ley 9/2.006 siempre que resulten de aplicación, así como aquellos que establezca la normativa autonómica vigente.

Capítulo 3.- Régimen de la propiedad del suelo.

Facultades y obligaciones.

SECCIÓN A: FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo I.3.1.- Facultades del derecho de propiedad.

La ordenación de los usos de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en la ley.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de la misma, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo I.3.2.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en el TRLSRM y en el PGM.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento de referencia del área o sector en que se encuentre.

El aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento no atribuido a los particulares corresponderá siempre al Ayuntamiento.

El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en los artículos 166 a 168 del TRLSRM y concordantes de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

Artículo I.3.3.- Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un periodo superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, con audiencia del interesado en la tramitación del expediente.

Artículo I.3.4.- Derecho a la edificación.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio del titular.

Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de la finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de la obra.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan General, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

SECCIÓN B: DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo I.3.5.- Deberes de los propietarios en suelo urbano.

a) Deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.

2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, sus propietarios estarán sujetos a las cesiones de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

b) Deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado

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

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

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquella. La cesión será del 5% en aquellos casos que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación.

c) Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestione por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca en un plazo máximo de tres años.

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

c) Deberes de los propietarios en suelo urbano de núcleo rural

1. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado, así como, ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el presente PGMO.

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

Artículo I.3.6.- Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.

a) Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios de suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. No obstante se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas. Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquel.

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

b) Deberes vinculados a la transformación urbanística

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

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

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

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

d) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en el DL 1/ 2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el TRLSRM y en el Reglamento de Planeamiento.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura 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 establece el presente PGM, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en el DL 1/ 2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el TRLSRM 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 este y en la preceptiva licencia municipal.

Artículo 1.3.7.- Deberes de los propietarios en suelo no urbanizable.

Serán los regulados por los artículos 75 del TRLSRM y los derivados del contenido del este Plan General. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa vigente al respecto.

Artículo 1.3.8.- Obligaciones de conservación.

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

Artículo 1.3.9.- Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

Las cesiones de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Blanca deberán realizarse en terrenos edificables, libres de cargas y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico.

Capítulo 4.- Ordenación estructural.

Artículo 1.4.1.- Elementos integrantes de la ordenación estructural.

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Clasificación del suelo.

c) División del territorio en Zonas de Ordenación Urbanística.

d) Sectorización.

e) Aprovechamientos de Referencia.

f) Normas Generales sobre Usos del suelo.

g) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal conforme a su legislación reguladora.

h) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

i) Elementos y reservas de suelo para el Sistema General de Dotaciones Públicas: comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.

j) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

SECCIÓN B: DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (D.E.U.T.)

Artículo I.4.2.- Las DEUT.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, DEUT, forman parte de los documentos con eficacia normativa de este Plan General y quedan definidas y descritas en el Capítulo 1 del Título I de estas Normas así como en la Memoria.

Se trata de las disposiciones rectoras de las posibles modificaciones del planeamiento y suponen la definición formal de los criterios y objetivos perseguidos por las determinaciones estructurales del Plan General.

Constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación y pretenden exponer racionalmente los objetivos de evolución urbana prevista en el Plan General, su modelo territorial, con el objetivo de, por un lado, dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al planeamiento así como vertebrar su coherencia como sistema. La estrategia de evolución urbana es, en definitiva, el modelo territorial que se propone y que debe ser mantenido a lo largo de la vigencia del planeamiento.

Estas directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio tienen un indudable parangón con «los objetivos del Plan referidos al municipio» y «el modelo de desarrollo urbano y territorial» del artículo 121.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante, TRLSRM), así como con «el modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta» y con los «objetivos y criterios de la ordenación del territorio» que el Artículo 38 del Reglamento de Planeamiento estatal (en adelante, RPU) exige para los Planes Generales.

La adopción de ese modelo habrá de realizarse proponiendo las fórmulas más racionales de uso del suelo, definiendo un modelo territorial municipal siempre acorde con el contexto supramunicipal y con los planes de ordenación territorial aplicables. Por tanto, el modelo territorial a adoptar es algo que debe ser pactado previamente con el órgano autonómico, sin renuncia al efectivo ejercicio de las competencias municipales, máxime cuando en el momento de aprobación definitiva de las Normas, esta cuestión es objeto de especial atención. En efecto, la corrección de esta propuesta será revisada por el órgano autonómico correspondiente, siendo uno de los puntos que expresamente puede ser objeto de reparos por la Comunidad Autónoma, a la luz de la jurisprudencia constitucional y del Tribunal Supremo sobre la

distribución de competencias en el campo del urbanismo entre los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas, como se explicita en la Memoria Justificativa, ya que debe garantizarse que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

Como no puede ser de otra forma, la plena operatividad de estas directrices requiere su parquedad y sencillez, esto es, mandatos claros y precisos que establezcan los criterios a observar por el planeamiento y su ulterior desarrollo de manera inequívoca, de ahí que su extensión sea la adecuada, mínima.

SECCIÓN C: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo I.4.3.- Clasificación del suelo.

El presente Plan General Municipal de Ordenación clasifica el suelo incluido en su ámbito en las siguientes clases:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo no urbanizable.

La clasificación se realiza atendiendo a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, especialmente la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y la Ley del Suelo de la Región de Murcia, texto refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

Artículo I.4.4.- Suelo Urbano.

El Plan clasifica como suelo urbano aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, se encuentran en ámbitos consolidados por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, tal y como establece el artículo 8 de la LSRV y el artículo 62 TRLSRM.

El suelo urbano se divide, según el artículo 63 TRLSRM, en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano Consolidado: tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.

b) Suelo Urbano Sin Consolidar: tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

No obstante, en el suelo urbano consolidado podrán delimitarse Unidades de Actuación para llevar a

cabo operaciones puntuales de renovación urbana o mejora urbana.

a) Suelo Urbano de núcleo rural: los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, en los que, por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

b) Suelo Urbano especial: los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que, careciendo de alguno de los requisitos del apartado anterior, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

Artículo I.4.5.- Suelo Urbanizable.

Son clasificados como suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable y concretamente los siguientes:

a) Los terrenos que el Plan General incluye en las áreas que en él se delimitan.

b) Los que incluye en sectores de planeamiento parcial diferido.

c) Según el artículo 66 TRLSRM, en esta clase de suelo se establece la categoría de suelo urbanizable especial para aquellos terrenos específicos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.

Artículo I.4.6.- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Comprende los terrenos que así se delimitan para su ejecución preferente, bien sea por concierto con los particulares o como actuación pública programada, estableciendo su ordenación o las condiciones urbanísticas para su desarrollo.

Para promover su transformación urbanística bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o en su caso, Plan Especial de Infraestructuras si el planeamiento ha previsto localización de viales, dotaciones y zonas verdes, acompañando del Programa de Actuación.

Estos suelos quedarán sujetos, con carácter previo a su transformación, al régimen transitorio de edificación y uso de suelo que se establece en las Normas del presente Plan General.

Artículo I.4.7.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Comprende los terrenos de suelo urbanizable no incluidos en sectores de ordenación, y, por tanto, pendientes de sectorización y ordenación.

Para estos terrenos, el Plan General fijará los parámetros y determinaciones básicas que deberán respetar los Planes Parciales que establezcan su ordenación pormenorizada, en especial los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamiento Comunitario.

Para promover su transformación urbanística de determinados terrenos, según el artículo 78.3 TRLSRM, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

Estos suelos quedan sujetos, con carácter previo a su transformación, al régimen transitorio de edificación y usos de suelo que se establece en las Normas Transitorias del presente Plan General.

Artículo I.4.8.- Suelo Urbanizable. Estructura General y Orgánica del Territorio.

La Estructura General y Orgánica del Territorio la constituye el conjunto de reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importante, por su ubicación, dimensiones o función, que conforman una red unitaria, cuya posición en el territorio puede ser establecida por el planeamiento aún antes de delimitar la configuración parcelaria para usos privados que se formará en su entorno.

Se divide en los siguientes subsistemas:

- * Comunicaciones.

- * Infraestructuras.

- * Espacios libres.

- * Equipamiento comunitario (5m²/100m² de aprovechamiento residencial que se proyecte, salvo que se trate de actuaciones en suelo urbano consolidado).

Artículo I.4.9.- Suelo No Urbanizable.

Conforme al art. 65 del TRLSRM, el suelo no urbanizable se corresponde con suelos con algún régimen especial de protección, aquellos que albergan valores a proteger, así como los inadecuados para su transformación urbanística, siendo especificados en el Artículo II.5.1.- Concepto de suelo no urbanizable.

Se dividen en las categorías que figuran en las presentes Normas.

SECCIÓN D: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo I.4.10.- Condiciones de ordenación estructural de las Zonas de Ordenación Urbanísticas.

Las recogidas en las Normas de Edificación, cuyo alcance material se limita a la conceptualización y regulación de los parámetros tipológicos básicos que definen las Zonas de Ordenación Urbanística del Plan General de Blanca, y que se incorporan al presente Plan General con la finalidad de aportar claridad y precisión a la terminología y conceptos urbanísticos utilizados por el mismo, reduciendo así el grado de discrecionalidad en la interpretación de los términos urbanísticos.

SECCIÓN E: APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

Artículo I.4.11.- Asignación de Aprovechamientos de Referencia.

En consonancia con lo previsto por los artículos 100; art.101 1 b) y 2 c) y art. 170 del TRLSRM, el presente Plan General delimita Áreas y Sectores de Suelo Urbanizable, y Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada una de ellas y ellos su Aprovechamiento de Referencia, a fin de que los propietarios de cada Sector, Área y/o Unidad de Actuación les corresponda un aprovechamiento urbanístico.

Artículo I.4.12.- Aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano Núcleo Rural.

La edificabilidad asignada a los terrenos ubicados en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano de Núcleo Rural se define mediante los parámetros urbanísticos asignados a cada una de las zonas comprendidas en dichos suelos.

Artículo I.4.13.- Aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.

La delimitación del Aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado se realiza en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 170.3. b) del TRLSRM, de forma que el aprovechamiento total de cada Unidad de Actuación no podrá desviarse en más de un 15 por ciento (15%) de la media de aprovechamientos de todas las Unidades incluidas en el mismo núcleo urbano homogéneo.

En los planos de ordenación estructural se delimitan las Unidades de Actuación en suelo Urbano no consolidado, que quedarán sujetos a lo dispuesto en las Normas de Gestión del presente PGMO.

En el Suelo Urbano No Consolidado el aprovechamiento de los titulares de terrenos será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Blanca el diez por ciento (10%) del aprovechamiento de referencia de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto en los artículos 14.2.c) LSRV; art. 69.1.b) TRLSRM.

El Ayuntamiento de Blanca podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establece la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, LRSV.

Artículo I.4.14.- Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En Suelo Urbanizable Sectorizado el aprovechamiento de los titulares de terrenos será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento objetivo de referencia de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Blanca el diez por ciento (10%) del aprovechamiento de referencia, objetivo o lucrativo de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto por los artículos 18.4 LSRV;

art. 80 d) TRLSRM y art. 47 CE. que establece el principio constitucional de reversión en la colectividad de las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los poderes públicos.

El Ayuntamiento de Blanca podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establece la Ley 6/98 estatal, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, LRSV.

2. El aprovechamiento de referencia atribuido a cada uno de los sectores son los establecidos a continuación:

a) Sector número 1 (El Rubión): su aprovechamiento de referencia es de 0,6 m²/m², siendo el aprovechamiento resultante en el sector de 0,71 m²/m².

b) Sector número 2 (Runes): su aprovechamiento de referencia es de 0,44 m²/m², siendo el aprovechamiento resultante en el sector de 0,50 m²/m².

c) Sector número 3 (Casa de Don Juan): su aprovechamiento de referencia es de 0,19 m²/m², siendo el aprovechamiento resultante en el sector de 0,25 m²/m².

d) Sector número 4 (Cabañiles I): su aprovechamiento de referencia es de 0,235 m²/m², siendo el aprovechamiento resultante en el sector de 0,25 m²/m².

e) Sector número 5 (Isla Blanca I): su aprovechamiento de referencia es de 0,235 m²/m², siendo el aprovechamiento resultante en el sector de 0,25 m²/m².

f) Sector número 6 (La Serreta): su aprovechamiento de referencia es de 0,224 m²/m², siendo el aprovechamiento resultante en el sector de 0,25 m²/m².

g) Sector número 7 (Cabañiles II): su aprovechamiento de referencia es de 0,10 m²/m².

h) Sector número 8 (Isla Blanca II): su aprovechamiento de referencia es de 0,10 m²/m².

i) Sector número 9: su aprovechamiento de referencia es de 0,50 m²/m².

Artículo I.4.15.- Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

La determinación de Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado se realiza en virtud de lo dispuesto por el artículo 101. 2. c) TRLSRM, de forma que en ningún supuesto se superan los aprovechamientos establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

En los planos de ordenación estructural queda establecidas las distintas áreas de suelo urbanizable no sectorizado, así como su aprovechamiento de referencia.

En Suelo Urbanizable No Sectorizado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento objetivo de referencia de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá

obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Blanca el diez por ciento (10%) del aprovechamiento de referencia, objetivo o lucrativo de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto por los artículos 18. 4 LSRV; art. 80 d) TRLSRM.

El Ayuntamiento de Blanca podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establece la Ley 6/98 estatal, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, LSRV.

El aprovechamiento de referencia del suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial, se establece para el área UBR-0,2 y UBR 0,2' en 0,20 m²/m², y para el área UBR 0,1' en 0,10 m²/m².

El aprovechamiento de referencia del suelo urbanizable no sectorizado de uso industrial, se establece en 0,40 m²/m².

El aprovechamiento de referencia del suelo urbanizable especial no sectorizado, se establece en 0,10 m²/m².

SECCIÓN F: NORMATIVA SOBRE USOS DEL SUELO. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

Artículo I.4.16.- Determinaciones básicas.

El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable pormenorizado.

En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se señala el uso global de cada sector o área y, en su caso, los usos incompatibles.

En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo I.4.17.- Usos globales.

Los usos contemplados en este Plan (edificable o no) se clasifican globalmente del siguiente modo:

- a) Residencial.
- b) Actividad Económica.
 - I. Industrial.
 - II. Económico – Terciario.
- c) Dotacional.
 - I. Equipamientos.
 - II. Espacios libres.
- d) Infraestructuras.

I. Viario.

II. Ferroviario.

III. Servicios urbanos.

e) Agropecuario

f) Forestal y de protección de la naturaleza.

g) Minero.

Artículo I.4.18.- Aplicación de las condiciones establecidas para la implantación de usos.

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

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

No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulen en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante del objeto de la misma.

En todo caso, se deberá satisfacer la normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo I.4.19.- Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados son los así establecidos para las distintas zonas de ordenación urbanística señaladas por el Plan. Se diferencian en tres categorías:

a) Uso dominante: el propio y característico de la zona.

b) Uso compatible: aquel cuya implantación es admitida por el Plan General. Los espacios adscritos a un uso compatible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.

c) Uso incompatible: aquel cuya implantación no se permite en el Plan.

Artículo I.4.20.- Usos y obras provisionales.

Se consideran usos y obras provisionales los que, no estando prohibidos por este Plan, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento, siempre que se justifique la necesidad y su carácter no permanente, bien sea por las características técnicas de las mismas como por la temporalidad de su régimen de titularidad de explotación.

Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 del TRLSRM o legislación urbanística vigente, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización.

En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo I.4.21.- Usos fuera de ordenación.

A los efectos del artículo 94 del TRLSRM, únicamente se considerarán fuera de ordenación los siguientes usos:

a) Los que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este PGMO o sus instrumentos de desarrollo o con los usos dominantes de la zona.

b) Los declarados por el PGMO de forma expresa como fuera de ordenación por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con los usos dominantes.

Artículo I.4.22.- Desarrollo de la regulación de los usos.

En el suelo urbano y urbanizable pormenorizado, mediante ordenanza específica podrán desarrollarse y hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.

Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden restringir las localizaciones y características de los usos, prohibir usos admitidos por el Plan General y admitir usos no contemplados por el Plan General siempre que sean compatibles con los establecidos por este.

En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.

Por último, los Planes Especiales de Protección pueden establecer limitaciones de usos.

SECCIÓN G: NORMATIVA SOBRE USOS DEL SUELO. DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

Artículo I.4.23.- Uso Residencial. Definición y clases.

1. Uso residencial es el correspondiente al alojamiento permanente de personas con las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la legislación vigente.

2. En el uso global residencial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial unitario: corresponde a la vivienda situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de igual o distinto uso, con acceso exclusivo e independiente desde la

vía pública o espacio libre de uso público, y sin elementos comunes a otra.

b) Residencial múltiple: corresponde a la vivienda situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Artículo I.4.24.- Usos de Actividad Económica.

Aquellos usos de carácter lucrativo que no quedan comprendidos dentro de los usos residenciales.

El presente PGMO diferencia dos clases de Usos de Actividad Económica:

a) Uso Industrial.

b) Uso Económico –Terciario.

Artículo I.4.25.- Uso Industrial. Definición y clases.

1. Comprende las siguientes categorías:

a) Uso industrial de Almacén, compatible con la vivienda en zonas de uso dominante residencial (ALM).

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas estén calificadas con un índice bajo 1 y 2. En el caso que se den conjuntamente en un mismo local el uso Industrial y el uso Almacén, se estará a lo dispuesto para el uso Industrial.

Se distinguen los siguientes niveles:

I. Alm. 1.- Locales destinados a industrias y/o almacenes artesanales con las siguientes limitaciones:

- Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios

- Superficie: no mayor de 100 m² útiles de actividad.

- Potencia: máxima a instalar 5 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

- Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (dbA), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

II. Alm. 2.- Locales destinados a industrias y/o almacenes artesanales con las siguientes limitaciones:

- Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios.

- Superficie: no mayor de 200 m² útiles de actividad.

- Potencia: máxima a instalar 10 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

- Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

III. Alm. 3.- Locales destinados a industrias y/o almacenes artesanales con las siguientes limitaciones:

- Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios.

- Superficie: no mayor de 300 m² útiles de actividad.

- Potencia: máxima a instalar 15 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

- Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

b) Uso Industrial en Polígono.

Se incluyen en este uso industrial todas aquellas actividades calificadas y no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas que se consideren compatibles con el medio urbano, que estén destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales, y que su ubicación en sectores de uso industrial, o en Unidades de Actuación contiguas a un sector de uso industrial, sea conveniente para el municipio.

Comprende las siguientes categorías:

I. Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económicas y especialmente ligadas a la principal.

II. Almacenaje y comercio mayorista: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado, separado de su función básica.

III. Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.

IV. Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración y transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala.

V. Estaciones de servicio para suministro de carburantes.

Artículo I.4.26.- Condiciones específicas de los usos industriales, almacenamiento y producción.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos industriales, de almacenamiento y producción se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, así como la relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores,

vertido de aguas residuales y, en general, las que afectan a cualquier otra forma de contaminación.

Los establecimientos sujetos a control de sustancias peligrosas cumplirán lo establecido en el Decreto 97/2000, de 14 de julio, de la Región de Murcia, y en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Sólo se permite su radicación en zona cuyo uso global sea el industrial, y a una distancia mínima de 2.000 metros del núcleo de población más cercano.

Artículo I.4.27.- Uso Económico – Terciario. Definición y clases.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Oficinas, Recreativo y Hotelero.

1. Uso comercial (Tco).

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo local, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales.

a) Uso comercial compatible con la vivienda (Tco. 1): Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que, por considerarse compatibles con las viviendas, están calificadas con el «Índice bajo», Niveles 1 y 2 del mismo Reglamento, siempre que las medidas correctoras adoptadas sean acordes. Se distinguen las siguientes categorías:

I. Tco. 1a: Locales destinados a servicios personales (peluquerías, salones de belleza y similares), con una superficie útil destinada a la actividad no mayor de 50 m². Podrán ubicarse en:

- Edificio exclusivo.

- Planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela y en 1.ª planta de piso en edificios de viviendas.

- En vivienda unifamiliar.

II. Tco. 1b: Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor de 200 m². Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.

- En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, y en 1.ª planta de piso.

- En vivienda unifamiliar.

III. Tco. 1c: Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor a 400 m². Podrán ubicarse en:

- En edificios exclusivos.

- Planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela y en

1.ª planta de piso, con acceso independiente del resto del edificio.

- En vivienda unifamiliar.

IV. Tco. 1d: Locales comerciales o de servicios personales, con una superficie útil destinada a la actividad mayor de 400 m². Podrán ubicarse en:

- Edificio exclusivo.
- Planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, con acceso independiente del resto del edificio.
- En vivienda unifamiliar.

b) Uso comercial enclavado en zona no residencial (Tco. 2): Comprende aquellas actividades comerciales que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales puedan ubicarse en éstas con las siguientes condiciones:

- * En edificio independiente.
- * Anexo a otro uso, pero con acceso independiente.

2. Uso de oficinas (Tof).

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, despachos profesionales de cualquier tipo u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean de carácter público o privado.

a) Uso de oficina compatible con vivienda (Tof. 1). Se distinguen la siguientes categorías:

I. Tof. 1a: Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor que 50 m². Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.
- Viviendas unifamiliares.
- Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta.

II. Tof. 1b: Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor que 200 m². Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.
- Viviendas unifamiliares.
- Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta.

III. Tof. 1c: Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad no mayor que 400 m². Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.
- Viviendas unifamiliares.
- Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta, con acceso independiente del resto del edificio.

IV. Tof. 1d: Locales destinados a Oficinas, con una superficie útil destinada a la actividad mayor que 400 m². Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.
- Viviendas unifamiliares.

- Edificios residenciales en planta baja, semisótano o primera planta, con acceso independiente del resto del edificio.

b) Uso de oficinas enclavado en zona no residencial (Tof 2). Comprende aquellas actividades de oficinas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales pueden ubicarse en estas con las siguientes condiciones:

- * En edificio exclusivo.
 - * Anexo a otro uso, pero con acceso independiente
- #### 3. Uso recreativo (Tre).

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatro, concierto, reunión, discotecas, salas de fiesta, juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

a) Tre. 1: Si el aforo no excede de 100 personas.

b) Tre. 2: Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300.

c) Tre. 3: Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700.

d) Tre. 4: Si el aforo es superior a 700 personas.

4. Uso Hostelero (Tho).

Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como:

a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hostelera (Tho. 1). Podrán ubicarse en:

- * Edificios exclusivos.
- * Edificios residenciales, siempre que dispongan de menos de 10 habitaciones y estén por debajo de las viviendas.

b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (Tho. 2).

Artículo I.4.28.- Condiciones específicas de los usos de pública concurrencia, colectivos o terciarios.

En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios, se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas para los usos residenciales.

Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión.

Artículo I.4.29.- Uso dotacional. Definición y clases.

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas

básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso que se destinen se calificarán como:

a) Equipamiento (E):

I. (EE) Educativo - Docente.

II. (EC) Cultural.

III. (ED) Deportivo.

IV. (TD) Sanitario.

V. (EA) Administrativo.

VI. (ES) Social.

b) Espacios Libres (EL):

I. (AJ) Área de juego.

II. (JD) Jardines.

III. (AP) Áreas Peatonales.

IV. (ELTP) Espacios libres de titularidad privada.

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en los Sistemas Generales como en los Sistemas Locales, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Este PGMO y los instrumentos de desarrollo del mismo identifican cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, precediéndolas con la letra «G» si es dotación pertenece al Sistema General de Dotaciones Públicas o con la letra «L» si pertenece a los Sistemas Locales. La red viaria no señalizada se entenderá incluida en esta última.

El Sistema de Equipamientos comprende las siguientes clases:

a) (EE) Educativo – Docente: Centros docentes en sus diferentes niveles (centros universitarios, educación secundaria, formación profesional, educación especial, educación de adultos, academias.)

I. EE.1.- Locales con una superficie útil no mayor de 300 m², situado en planta baja o 1.ª planta con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.

II. EE.2.- Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja o 1.ª planta, con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.

III. EE.3.- Edificios de uso exclusivo, sin limitación de superficie.

b) (EC) Cultural: Museos, iglesias, bibliotecas y otros servicios de análoga finalidad y actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

I. EC.1.- Locales situados en plantas bajas, semisótano o 1.ª planta, con acceso independiente.

II. EC.2.- Edificios exclusivos.

c) (ED) Deportivo: Recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos de ocio.

I. ED.1.- Locales con una superficie útil no mayor de 300 m², situada en planta baja o 1.ª planta, con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.

II. ED.2.- Locales sin limitación de superficie, situado en planta baja, con acceso independiente o en vivienda unifamiliar.

III. ED.3.- Edificios de uso exclusivo, sin limitación de superficie.

d) (TD) Sanitario: servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

I. TD.1.- Locales destinados a clínicas, ambulatorios, dispensarios, laboratorios clínicos, etc., sin alojamiento, deberán estar situados en edificio exclusivo o en plantas bajas, semisótanos o 1.ª planta, excepto las clínicas veterinarias, que sólo podrán situarse en edificio exclusivo o en planta baja o semisótano, con acceso independiente.

II. TD.2.- Edificios con alojamiento, destinados a hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, sólo podrán disponerse en edificios exclusivos.

III. TD.3.- Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios sociales, como centros de asistencia a marginados sociales, a menores etc. Sólo podrán disponerse en plantas bajas o en edificios exclusivos.

e) (EA) Administrativo: Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

f) (ES) Social: Sedes sociales.

I. ES.1.- Locales situados en plantas bajas, semisótano o 1.ª planta, con acceso independiente.

II. ES.2.- Edificios exclusivos.

El sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes comprende las siguientes clases:

a) (AJ) Áreas de Juego y recreo para niños: No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

b) (JD) Jardines: son aquellos cuya superficie mínima sea de 1.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

c) (AP) Áreas peatonales: deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

d) (ELTP) Espacios libres de titularidad privada son aquellos que por su importancia, real o simbólica, merecen ser conservados.

Artículo I.4.30.- Condiciones generales de los usos dotacionales.

Titularidad: el suelo previsto para dotaciones deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor

de las circunstancias de actuación, salvo que el planeamiento señale expresamente la titularidad privada de las mismas.

Usos permitidos: los previstos por los Planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, así como las infraestructuras que se precisen y aquellos usos complementarios al dotacional.

Condiciones de edificación: las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinan, y:

a) Con carácter general, se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

b) Si se trata de dotaciones locales no integradas en el Sistema General de Dotaciones Públicas, cumplirá las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona reguladas por este PGMO o por el planeamiento de desarrollo.

c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable y se seguirá el trámite previsto en el Capítulo IV. Artículos 74 a 77 del TRLSRM.

Artículo I.4.31.- Situación de los usos.

Se definen las siguientes situaciones:

a) En parcela exclusiva.

b) En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianeras).

c) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.

d) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.

e) En planta de piso, en edificios de viviendas.

f) En planta de sótano.

Artículo I.4.32.- Condiciones de diseño de las actividades.

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y las Ordenanzas Municipales.

Artículo I.4.33.- Reserva mínima de aparcamientos.

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las previstas para cada Zona de Ordenación Urbanística en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística.

Con independencia de los usos a los que se destine el Sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo de una plaza por cada 100 m²

construidos, tal y como señala el artículo 106.h) del TRLSRM.

Artículo I.4.34.- Uso dotacional de Espacios Libres y condiciones generales.

Comprende el suelo que se destine a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación y asoleo que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal. También se incluyen los espacios libres de titularidad privada.

Se incluyen los parques y jardines urbanos, las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con éste destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento público.

En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos, siempre que la ocupación sea inferior al 10%. Sólo se permitirá la construcción de vestuarios y servicios técnicos (riego, etcétera), computando la superficie ocupada.

Artículo I.4.35.- Uso dotacional de Equipamiento. Definición y régimen.

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada

Artículo I.4.36.- Condiciones de edificación de los equipamientos.

La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

En el suelo urbano y el urbanizable pormenorizado deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento. En su defecto, regirán las siguientes condiciones:

* La edificabilidad máxima se establece en dos (2) metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo.

* La altura máxima se establece en tres (3) alturas y diez (10) metros. Si la altura máxima permitida al uso residencial fuese mayor, se tomará esta.

* La ocupación máxima se establece en el ciento por ciento (100%).

* Se permiten sótanos y semisótanos.

* Se prohíbe el vuelo sobre la vía pública.

* El retranqueo de la edificación será libre, pero si existe será al menos de tres (3) metros.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que, respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.

Los usos dotacionales dispondrán, salvo disposición sectorial aplicable o imposibilidad material, de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil.

Artículo I.4.37.- Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General serán de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

Artículo I.4.38.- Condiciones de calidad relativas a los equipamientos.

Sin perjuicio de contemplar las reservas de suelo público que en cada caso corresponda, en todo sector de uso global residencial, cualquiera que sea su uso global, debe haber al menos una parcela reservada a equipamiento distinto del educativo. El emplazamiento de estas parcelas dentro de cada sector debe realizarse por considerarse el más idóneo para el servicio que presta, en un entorno urbano acorde con su destino.

Asimismo, las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamiento habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

Los terrenos en que se ubiquen las reservas de equipamiento educativo, mientras tanto no se destinen a su uso, podrán compatibilizarse con la implantación provisional de otros usos dotacionales. Incluso definitivamente, serán admisibles los restantes usos dotacionales públicos cuando la Consejería de Educación informe que es innecesario destinar el suelo a los fines previstos.

En todo caso, los Programas deberán garantizar una urbanización blanda para su utilización como zona verde, de carácter provisional, hasta tanto no se implante su uso definitivo.

Artículo I.4.39.- Infraestructuras.

El uso de infraestructuras incluye los siguientes:

a) Red Viaria:

I. (RV) Viario de Tránsito.

II. (AV) Aparcamientos.

b) (SGF) Ferroviario

c) (IS) Infraestructuras – Servicios Urbanos.

d) (VP) Vías Pecuarias.

Artículo I.4.40.- Uso viario. Definición.

Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio de parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico, etc.

Se consideran elementos integrantes de las vías de comunicación, las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección, y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal, las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de protección y servidumbres, por causa de su tamaño, y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

Se distinguen los siguientes tipos de suelo viario:

a) Viario de Tránsito (RV): vías de comunicación, diferenciando las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como Espacios Libres y Zonas Verdes según las presentes Normas Urbanísticas.

b) Aparcamiento (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar. Se distinguen las siguientes clases:

I. AV.1. Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- AV.1.1. Planta baja, semisótano o sótano en edificación en altura.

- AV.1.2. Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados o en su caso, previa Concesión Administrativa, bajo los espacios libres públicos.

- AV.1.3. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

- AV.1.4. En edificio exclusivo.

II. AV.2. Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte de viajeros.

Artículo I.4.41.- Condiciones de la red viaria.

La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este PGM, o en los planeamientos definidores de ésta de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización y, finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas del personal técnico municipal.

En la precisión de las alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este PGM, y las modificaciones del trazado debidas a ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura y la capacidad de servicio de la vía.

Régimen de carreteras y de su entorno:

a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y la Ley 9/1990 de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, para el resto de carreteras.

b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública estará sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 221.3.c) del TRLSRM, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Dirección General de Urbanismo, podrá ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada una vez revocada la licencia municipal.

Artículo I.4.42.- Uso ferroviario

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

2. El uso ferroviario tiene carácter de sistema general.

3. El uso ferroviario comprende el ámbito delimitado en los Planos del presente Plan General identificado con el código SGF (Sistema General Ferroviario).

4. En las zonas de uso ferroviario y espacios colindantes, será de aplicación la ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, especialmente por lo que respecta a los usos y obras permitidos en la zona de protección y a la línea límite de edificación.

5. Se permiten las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de los edificios e instalaciones existentes.

6. El Administrador de Infraestructuras Ferroviarias podrá promover la ordenación de terrenos destinados al uso ferroviario mediante Plan Especial, que habrá de ser tramitado como Plan de iniciativa pública.

7. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Vías férreas: suelos ocupados por el parque de vías y las líneas ferroviarias.

b) Instalaciones ferroviarias: instalaciones de carácter técnico necesarias para el transporte ferroviario, para su seguridad y para la conservación, mantenimiento y reparación del material móvil.

c) Estaciones ferroviarias: construcciones y espacios destinados al acceso a los convoyes ferroviarios, incluyendo los andenes y vías contiguas.

8. En las estaciones ferroviarias, además del uso propio, se admiten los relacionados a continuación, siempre que estén directamente ligados a la explotación de las instalaciones viarias o al servicio de sus usuarios:

a) Recreo y reunión.

b) Comercio.

c) Almacenes.

d) Oficinas.

e) Sanitario.

f) Vivienda, exclusivamente para el personal con permanencia en relación con el funcionamiento de las instalaciones. No se incluye la simple promoción de viviendas para los ferroviarios.

9. Condiciones de la edificación:

a) Vías férreas: las características de los elementos constructivos dispuestos sobre la vía ferroviaria serán las necesarias para el cumplimiento de su función.

b) Instalaciones ferroviarias: se establece una altura máxima de siete (7) metros.

c) Estaciones ferroviarias: se establece una altura máxima de siete (7) metros.

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

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

12. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias requerirá la previa adaptación del Plan General.

Artículo I.4.43.- Vías pecuarias

1. Son vías pecuarias las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

3. El uso de vía pecuaria tiene carácter de sistema general.

4. Se incluyen en dicho uso los terrenos grafiados en Planos e identificados con el código «SG-VP», conforme al Proyecto de Clasificación Vías Pecuarias en el Término Municipal de Blanca, aprobado por Orden de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

5. Son usos compatibles:

a) Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

b) Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, los cuales deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

c) Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

d) El paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, previo informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo I.4.44.- Uso de servicios urbanos.

1. Tienen la consideración de usos de Servicios Urbanos los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

2. El uso de servicios urbanos incluye:

IS1.- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

IS2.- Tendidos de alta tensión y subestación de alta y media tensión.

IS3.- Estaciones depuradoras de aguas residuales.

IS4.- Almacenamiento de transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.

IS5.- Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio Público Hidráulico.

IS6.- Estaciones de servicio de suministro de carburantes. Se deben ubicar en edificio exclusivo. Se califica como actividad peligrosa, siendo incompatible con el uso residencial. Se localizan lindantes con las infraestructuras de transporte público, conectadas a la red viaria.

IS7.- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

IS8.- Instalaciones y servicios encuadrables en «Infraestructuras y servicios urbanos» al servicio de la zona de ordenación urbanística y/o de uno o varios Sectores de suelo urbanizable.

IS9.- Instalaciones y servicios encuadrables en «infraestructuras y servicios urbanos» al servicio general del municipio, la comarca u otros ámbitos territoriales superiores.

3. Solo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

4. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

5. Estos usos de Servicios Urbanos se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas, diferenciándose los correspondientes al Abastecimiento de agua (SGA), la Depuración de aguas residuales (SGI) y las Subestaciones Eléctricas (SGI), o reflejándose sin diferenciación como Infraestructuras Básicas en general (SGI).

6. En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

7. Se procurará fomentar entre la población la reutilización, reciclaje y recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

Artículo I.4.45.- Uso hidráulico

1. Corresponde este uso al dominio público hidráulico, regulado en la vigente Ley de Aguas.

2. El uso hidráulico tiene carácter de sistema general.

3. El uso hidráulico comprende el ámbito identificado en los Planos de Clasificación del Suelo del presente Plan General con los códigos SGH y SGR.

4. Se consideran usos compatibles:

- a) Los caminos de servicio.
- b) Los acondicionamientos para tránsito peatonal.
- c) Los acondicionamientos para zonas verdes públicas de protección.

5. Los terrenos adyacentes al dominio público hidráulico están sometidos a la vigente Ley de Aguas y Reglamentos de Desarrollo. Además, son de aplicación las Normas de Protección incluidas en las presentes Normas Urbanísticas.

6. Previamente a la ejecución de actuaciones urbanísticas que afecten a las márgenes de dichos cauces, así como a los terrenos situados aguas abajo de los puntos en que los cauces de las grandes ramblas desaparecen a causa del desarrollo urbanístico anterior, deberá realizarse una propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico y los estudios hidrológicos e hidráulicos apropiados para la delimitación de las zonas inundables a efectos de establecer, en su caso, las limitaciones en el uso del suelo y demás condiciones que deben cumplir las edificaciones para evitar que se ocasionen daños a las personas y reducir los daños materiales en la mayor medida posible. Tales actuaciones urbanísticas, con los estudios y determinaciones citados, deberán someterse a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.

7. Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable, deberán reflejar en la ordenación los trazados respetados o modificados de los cauces de ramblas, drenajes, azarbes y acequias que estuvieran incluidos en sus ámbitos correspondientes.

Artículo I.4.46.- Uso agropecuario

1. Tienen uso agropecuario los terrenos cuyo destino consolidado es el cultivo agrícola y la cría de ganado.

2. Estos usos se regularán por los preceptos del Título II, capítulo V, dedicado al suelo no urbanizable.

Artículo I.4.47.- Uso forestal y de protección de la Naturaleza

1. Tienen uso forestal los terrenos que integran los Montes Públicos catalogados.

2. Tienen uso de protección de la naturaleza los terrenos que integran los Lugares de Importancia Comunitaria y la Zonas Especiales de Protección de Aves.

3. Se considera expresamente compatible con ambos usos la calificación como Sistema General de Espacios Libres.

4. El uso forestal y de protección de la Naturaleza se regula por las normas del Título II, capítulo 5, dedicado al suelo no urbanizable.

Artículo I.4.48.- Uso minero

1. Comprende los suelos o instalaciones complementarias destinadas a la extracción o movimiento de tierras, áridos o cualquier tipo de roca, así como de minerales.

2. Tienen carácter temporal y provisional.

3. La autorización por parte de otras entidades no implica automáticamente la obtención de licencia.

4. La concesión de licencia municipal se subordina a los requisitos siguientes:

- a) Respeto a las condiciones paisajísticas.
- b) Conservación del arbolado.
- c) No desviación ni disminución de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.
- d) Preservación del ambiente natural.
- e) Recuperación posterior de las condiciones paisajísticas.

5. La actividad se regulará por la legislación sectorial aplicable.

SECCIÓN H: TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA

Artículo I.4.49.- Régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales de los bienes de dominio público.

El régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales de bienes de dominio público no municipal queda establecido por las Normas de Protección del Presente Plan General, recogiendo el contenido fundamental de la normativa sectorial vigente, de aplicación directa y con carácter prevalente a las determinaciones del planeamiento municipal.

SECCIÓN I: ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO QUE DETERMINAN LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

Artículo I.4.50.- Identificación de los elementos y reservas integrantes de la ordenación estructural.

Conforme establece el artículo 98 b) TRLSRM, el Plan General determina la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos estructurales determinantes del desarrollo previsto y, en particular, los siguientes Sistemas Generales:

* El Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras y sus zonas de protección (SGI).

* El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGEL).

* El sistema general de Equipamiento Comunitario (SGE), señalando las previsiones para su ejecución.

La dotación correspondiente al Sistema General de Espacios Libres (SGEL) no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento residencial, tal y como establece el artículo 98 b) del TRLSRM. Cualquier modificación de planeamiento que suponga un aumento de población en suelo urbano o urbanizable sectorizado deberá garantizar el cumplimiento por el planeamiento general de tal parámetro.

El Sistema General de Espacios Libre (SGEL) del Plan General de Blanca para suelo urbano y urbanizable sectorizado comprende Jardines (JL), Áreas de Juego y Recreo de niños (AL) y Áreas Peatonales (PL).

En particular se vincula como sistema general de espacios libres dos zonas del ámbito de LIC, contiguas al suelo urbanizable sectorizado «Casa Don Juan», los propietarios de dicho suelo recibirán aprovechamiento en el ámbito del suelo urbanizable en sus dos subsectores, declarándose preferente dicho sistema general y su obtención se podrá formular a través del expediente de ocupación directa.

SECCIÓN J: ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁNSITO INTENSO

Artículo I.4.51.- Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

Los centros cívicos existentes en el término municipal de Blanca los constituyen pequeñas plazas del centro urbano, que el presente Plan General califica como Sistema General de Dotaciones Públicas, si bien, no generan actividad o tránsito intenso.

SECCIÓN K: NORMAS SOBRE EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo I.4.52.- Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y han de contener las determinaciones previstas en los artículos 105 y siguientes del TRLSRM, junto con las expresamente contenidas en estas Normas y demás documentos del Plan General.

También deberán señalar la delimitación de las Unidades de Actuación.

Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

Artículo I.4.53.- Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de formas y tamaños variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo I.4.54.- Reserva de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el art. 106 del TRLSRM.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiendo garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como la red peatonal.

Artículo I.4.55.- Espacios libres públicos.

El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos y se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

Las agrupaciones se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo I.4.56.- Condiciones de diseño de la red viaria.

El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación y estacionamiento de automóviles.

El diseño de la red viaria cumplirá las condiciones establecidas en la Ley 5/1995 de la Región de Murcia, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; particularmente el título II, capítulo II: Disposiciones sobre barreras urbanísticas.

Artículo I.4.57.- Condiciones de estacionamiento.

El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando estos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte, formando una malla regular.

Artículo I.4.58.- Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.

De acuerdo con la iniciativa particular del Sector de Suelo Urbanizable sectorizado «Casa Don Juan», se prevé la constitución de entidad urbanística de conservación, así como de la existencia inicial y transformación posterior de Junta de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en sistema de iniciativa privada o pública en la indicada entidad de conservación.

Estas dos últimas se podrán crear en cualquiera de las fases de planeamiento (en todo caso tras la aprobación inicial del planeamiento general) y gestión, mientras que la primera se corresponde con la fase de urbanización.

La constitución y fines de las entidades deberá constar en documento público, junto con sus estatutos

que serán aprobados por la Administración Municipal, estando en todo caso sujetas a tutela administrativa municipal, con inscripción en el registro de entidades.

Sin perjuicio del contenido de sus estatutos, en todo caso se sujetaran al contenido previsto en el artículo 210 de la Ley 1 / 2.001 de la Comunidad Autónoma de Murcia, así como a los artículos 24 a 30 del Reglamento de Planeamiento, siendo su base personalista con sujeción a la superficie comprendida en el sector.

TÍTULO II:

RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Capítulo 1.- Condiciones urbanísticas. Definiciones.

SECCIÓN A: CONDICIONES URBANÍSTICAS RELATIVOS A LA MANZANA Y AL VIAL

Artículo II.1.1.- Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto a los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo II.1.2.- Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.3.- Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo II.1.4.- Patio de Manzana.

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultando de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo II.1.5.- Línea de Rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo II.1.6.- Cota de Rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

SECCIÓN B: CONDICIONES URBANÍSTICAS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo II.1.7.- Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo II.1.8.- Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Artículo II.1.9.- Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 64 del TRLSRM.

Artículo II.1.10.- Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo II.1.11.- Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo II.1.12.- Cerramientos de parcela.

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo II.1.13.- Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo II.1.14.- Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.15.- Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la media de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Artículo II.1.16.- Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

SECCIÓN C: CONDICIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**Artículo II.1.17.- Alineaciones de la edificación.**

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo II.1.18.- Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a planta baja.

Artículo II.1.19.- Alineación de la edificación en planta de piso.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo II.1.20.- Alineaciones de volumen.

Constituyen las alineaciones de volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo II.1.21.- Distancia a linde.

Se define la distancia a linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación – incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados –, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.22.- Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo de plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo II.1.23.- Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo II.1.24.- Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

SECCIÓN D: CONDICIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**Artículo II.1.25.- Superficie ocupada.**

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

A estos efectos computará la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresará en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo II.1.26.- Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo II.1.27.- Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Artículo II.1.28.- Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresará en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo II.1.29.- Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tenga una altura libre superior a 1,50 m.).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo II.1.30.- Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresará en metros cúbicos (m^3).

Artículo II.1.31.- Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo II.1.32.- Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Artículo II.1.33.- Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie

de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

SECCIÓN E: CONDICIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo II.1.34.- Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá del siguiente modo:

a) En fachadas con longitud igual o inferior a treinta (30) metros, la altura reguladora se medirá sobre la cota de la rasante en el punto medio de la fachada.

b) En fachadas con longitud superior a treinta (30) metros, la fachada se dividirá en tramos de longitud igual o inferior a 15 metros, midiéndose la altura reguladora de cada tramo sobre la cota de la rasante en el punto más bajo del tramo respectivo.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.35.- Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.36.- Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio – incluida la planta baja y el ático, si existe – constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artículo II.3.1.- Condiciones generales de la edificación.

Artículo II.1.37.- Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la parte lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo II.1.38.- Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo – o, en su caso,

de la solera – se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo II.1.39.- Planta de piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo II.1.40.- Planta de ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada a los planos de fachada del inmueble.

Artículo II.1.41.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el Artículo II.3.1.- Condiciones generales de la edificación.

Artículo II.1.42.- Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

La separación mínima de la superficie útil de la entreplanta al plano de fachada será de tres (3) metros.

La entreplanta quedará vinculada indisolublemente a la planta baja en que se sitúa, y no tendrá acceso independiente.

Artículo II.1.43.- Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo II.1.44.- Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo II.1.45.- Soportal.

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo II.1.46.- Pasaje.

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo II.1.47.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.48.- Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado del techo –o, en su caso, del falso techo – de una planta.

Se expresa en metros (m.).

Artículo II.1.49.- Cuerpos volados.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo II.1.50.- Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen de un edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo II.1.51.- Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo II.1.52.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo II.1.53.- Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Capítulo 2.- Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

SECCIÓN A: SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo II.2.1.- Sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los Condiciones urbanísticas utilizados en su definición.

Artículo II.2.2.- Clases.

Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación: Alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Artículo II.2.3.- Ordenación por alineación de calle.

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

Los Condiciones urbanísticas definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Artículo II.2.4.- Ordenación por edificación aislada

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los Condiciones urbanísticas fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Artículo II.2.5.- Ordenación por definición volumétrica.

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

Los Condiciones urbanísticas relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones de volumen.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

SECCIÓN B: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo II.2.6.- Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo II.2.7.- Manzana compacta.

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo II.2.8.- Manzana cerrada.

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central – que puede estar ocupado en la planta baja – en el interior de la manzana.

Artículo II.2.9.- Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo II.2.10.- Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo II.2.11.- Volumen específico.

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Artículo II.2.12.- Volumen contenedor.

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

SECCIÓN C: USOS GLOBALES

Artículo II.2.13.- Usos globales.

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos de las presentes Normas, tal y como dispone el artículo 101 del TRLSRM, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: Uso Global Residencial y Uso Global de Actividad Económica.

Artículo II.2.14.- Uso residencial.

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo II.2.15.- Uso de Actividad Económica.

Se divide en los siguientes usos.

Uso industrial: se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Uso terciario: se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

SECCIÓN D: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo II.2.16.- Zona de ordenación urbanística.

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo II.2.17.- Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Artículo II.2.18.- Relación de zonas de ordenación urbanística.

El Suelo Urbano de Blanca se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- a) Casco Antiguo (1.A.1).
- b) Ampliación de Casco (1.A.2).
- c) Ensanche (1.B.1).
- d) El Rubión (1.B.2).
- e) Pedanía de Runes (1.C.1).
- f) Pedanía de Alto del Palomo (1.C.2A).
- g) Ensanche del Alto del Palomo (1.C.2B).
- h) Casco antiguo de la Estación de Blanca (1.C.3A).
- i) Ensanche de la Estación de Blanca (1.C.3B).
- j) Nuevas urbanizaciones de la Estación de Blanca (1.C.3C).
- k) Resto de Pedanías (1.C.4).
- l) Industrial general (4A).
- m) Industrial Polígono de San Roque (4B).
- n) Equipamientos Colectivos (EQ).
- o) Espacios Libres (SGEL y EL).
- p) Espacios Libres de Titularidad Privada (ELTP).

Capítulo 3.- Normas generales para la edificación y uso del suelo.

Artículo II.3.1.- Condiciones generales de la edificación.

1. Solar: Solamente podrá edificarse sobre parcelas de suelo urbano calificadas como solares en los términos que establece el TRLSRM.

2. Alineaciones y rasantes: Serán las fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGMO.

3. Altura y número de plantas: La altura y número de plantas de las parcelas edificables se especifica en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística.

En solares con fachadas opuestas a calles de diferente cota o rasante que, dentro de la profundidad máxima edificable, posibilite la edificación de una planta más a la máxima permitida sobre la calle de cota inferior, esta planta llevará necesariamente un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la línea de fachada de dicha calle.

En calles en pendiente y solares con longitud suficiente, para mantener la altura máxima permitida, se efectuará el escalonamiento de las fachadas en una longitud máxima de quince (15) metros.

En edificios en esquina sometidos a diferentes alturas edificables, no se permitirá la edificación de más de una planta sobre la altura edificable más baja. La última planta del edificio se retranqueará al menos tres (3) metros sobre la línea de fachada de la calle cuando se supere la altura edificable de la calle en cuestión.

4. Profundidad máxima edificable: Se establecerá en cada caso.

5. Vuelos: Se prohíben en calles de ancho inferior a seis (6) metros.

En calles de ancho superior a seis (6) metros, se permite un vuelo máximo igual a la décima parte del ancho de la calle, siempre que no supere los cero coma ochenta (0,80) metros ni los tres cuartos del ancho de la acera

Los vuelos podrán arrancar a partir de una altura igual o mayor que tres coma sesenta (3,60) metros.

Se separarán al menos cero coma sesenta (0,60) metros de la medianera.

Se establece la longitud máxima de vuelo abierto en el cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la fachada. Se establece la longitud máxima de vuelo cerrado en el cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la fachada.

6. Sótanos y semisótanos: Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a instalaciones, aparcamientos, talleres artesanos o dependencias propias del edificio.

La altura máxima sobre rasante del techo del semisótano no superará en ningún punto un (1) metro.

7. Áticos: No se permite la construcción de áticos sobre el número máximo permitido de alturas.

8. Torreones de escalera y ascensores: Se permite la construcción de torreones de escalera y ascensores sobre la altura máxima. Los torreones deberán estar retranqueados al menos tres (3) metros de la línea de fachada, o incluidos en un ángulo de 45° respecto del punto de encuentro entre la línea de fachada y la cara superior del forjado de cubierta.

Se emplearán los mismos materiales que en la fachada y la cubierta.

9. Aprovechamientos bajo cubierta: Se autorizan cuando estén destinados a albergar instalaciones generales del edificio. También se autorizan para otros

usos cuando estén vinculados en uso y accesos a un local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

No computarán como planta adicional, (esto es, podrán disponerse por encima del número máximo de alturas) siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) No sobresaldrán del faldón de la cubierta.

b) No sobresaldrán de una línea trazada a 45° desde el extremo del alero de la cubierta o desde la coronación del antepecho de cubierta, no pudiendo tener este una altura superior a 1,20 metros. En este segundo caso, el aprovechamiento deberá retranquearse 3 metros desde la línea de fachada.

La construcción del aprovechamiento bajo cubierta no podrá implicar un aumento de la superficie edificable permitida según las normas de la zona correspondiente, sea cual sea el procedimiento empleado para limitar la edificabilidad (edificabilidad neta máxima; número máximo de alturas y profundidad máxima edificable, etcétera). Para la obtención de la superficie máxima edificada, sólo se computará la superficie del aprovechamiento con altura superior a 1,50 metros.

Los aprovechamientos bajo cubierta deberán cumplir las condiciones estéticas de la zona correspondiente.

10. Patios: Las dimensiones mínimas de los patios permitirán que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de tres (3) metros, con igual lado mínimo, y superficie igual o mayor a nueve (9) metros cuadrados.

11. Entreplantas: No se autorizarán.

12. Aparcamientos: En los edificios de vivienda colectiva de seis o más viviendas, será obligatorio el establecimiento de aparcamientos propios del edificio, bien en planta baja, semisótano o sótano, y en proporción mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo II.3.2.- Condiciones estéticas

En todas las clases de suelo urbano residencial, urbanizable residencial y no urbanizable, quedan prohibidas las construcciones con estructura prefabricada, excepto las prefabricadas con hormigón o acero.

En todas las edificaciones residenciales, queda prohibido el uso de materiales no empleados tradicionalmente en el término de Blanca.

Capítulo 4.- Normas particulares de edificación y uso del suelo.

SECCIÓN A: CASCO URBANO DE BLANCA

Artículo II.4.1.- Casco Antiguo (Norma 1.A.1).

1. Concepto.

Comprende las edificaciones más antiguas del núcleo, y su delimitación viene grafiada en planos.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será en manzana cerrada con limitación de alturas y número de plantas.

3. Usos.

a) Uso global.

Residencial (R): Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco): Tco 1a, Tco 1b y Tco 1c.

* Hotelero (Tho): Tho 1.

* Oficinas (Tof): Tof 1a, Tof 1b y Tof. 1c.

* Recreativo (Tre): Tre 1, Tre 2 y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm): Alm 1.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

* Viario de Tránsito (RV).

* Aparcamientos (AV): AV 1.1 y AV 1.2.

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL): AL, JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID): ID 8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE): EE 1, EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC): EC 1 y EC 2.

* Sanitario (TD): TD1, TD2 y TD3.

* Social (ES): ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial:

Alineaciones a viales y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela:

Parcela mínima edificable: No se establece.

Frente mínimo de parcela: No se establece.

c) Relativas a volumen y forma:

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros.

Profundidad máxima edificable: No se fija.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, excepto que no se considerarán en el cálculo de la superficie edificada cuando cumplan lo establecido en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Vuelos: Se estará a lo dispuesto en las normas generales. Se prohíben los vuelos cerrados.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos en parcela privada: No se establece.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de los nuevos edificios deberá adecuarse a las características tipológicas de la zona: modulación, proporciones, alturas y formas.

b) Fachada y materiales:

* Por razones de salud pública, se exigirá a los propietarios la limpieza periódica de los solares.

* Se exigirá por el Ayuntamiento el vallado de solares y patios abiertos a la vía pública, con cerramiento y tratamiento estético suficientes.

* Las medianeras vistas tendrán tratamiento de fachada.

* Continuidad de huecos en sentido vertical.

* Las plantas bajas deberán tratarse unitariamente con las plantas altas, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el uso de aluminio anodizado, recomendándose el empleo de aluminio termolacado, perfiles de acero y carpintería de madera lacada o barnizada.

* Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio en su color, restringiéndose su uso al color bronce o negro. En huecos de fachada, se recomienda el empleo de carpintería de madera o de hierro.

* Se prohíben los antepechos de obra en balcones, que deberán protegerse con cerrajería en sentido vertical, diseñadas con sencillez.

* La rejería será de tipo tradicional de hierro cuadrado, con un vuelo máximo de 0,05 metros sobre la línea de fachada.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista. En revestimientos de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura muy rugosa, tipo tirolesa; de texturas pulidas, tipo mármol; y de materiales cerámicos. Se recomiendan los revocos pétreos de textura fina. Se permite el empleo de revocos tradicionales. Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo, o en su defecto, de tipo meridional en su color, siendo obligatorio en un fondo de tres (3) metros de la línea de fachada. Se prohíbe el uso de teja que no sea cerámica tradicional.

* Se controlará especialmente la colocación de carteles y anuncios publicitarios, de modo que no afecten

negativamente a los edificios y al entorno.

* En su ámbito, serán de aplicación las reglas del Área de Rehabilitación Integrada del Barrio del Castillo, capítulo 5 del Título III de estas Normas.

6. Condiciones de protección del Patrimonio Histórico.

* Restos arqueológicos: las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración, conservación y rehabilitación. En ningún caso será autorizada la demolición.

* Edificios y recinto de interés histórico o artístico: las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración, conservación y rehabilitación del edificio o recinto. En ningún caso será autorizada la demolición.

* La Administración Pública ejercerá control sobre piedras heráldicas, rejas, balcones, que por su antigüedad o valor ambiental o artístico deban recibir protección. En los casos de demoliciones en zonas permitidas, se realizará obligatoriamente el depósito de ellos, tendiendo a su posterior reinserción.

* En las áreas calificadas como espacios libres, cabe la posibilidad de la existencia de restos arqueológicos no documentados. Por tanto, las actuaciones previstas en dichas áreas, que supongan acondicionamiento del terreno con remoción del mismo, deberán ser notificadas con antelación al Servicio de Patrimonio Histórico para que éste emita informe técnico preceptivo.

* A efectos de rehabilitación, el volumen edificable será el existente.

Artículo II.4.2.- Ampliación de Casco (Norma 1.A.2).

1. Concepto.

Comprende la zona situada entre el Casco Antiguo y la Gran Vía, grafiada en planos.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será en manzana cerrada, con limitación de alturas y número de plantas.

3. Usos.

a) Uso global.

Residencial (R). Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco): Tco 1a, Tco 1b y Tco 1c.

* Hotelero (Tho): Tho 1.

* Oficinas (Tof): Tof 1a, Tof 1b y Tof. 1c.

* Recreativo (Tre): Tre 1, Tre 2 y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm): Alm 1.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

- * Viario de Tránsito (RV).
- * Aparcamientos (AV): AV 1.1 y AV 1.2.
- * Espacios Libres y Zonas Verdes (EL): AL, JL y PL.
- * Infraestructuras y servicios urbanos (ID): ID 8.
- * Equipamientos:
- * Educativo – Docente (EE): EE 1, EE 2 y EE 3.
- * Cultural (EC): EC 1 y EC 2.
- * Sanitario (TD): TD1, TD2 y TD3.
- * Social (ES): ES 1 y ES 2.
- * Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial:

Alineaciones a viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela:

Parcela mínima edificable: 100 m².

Frente mínimo de parcela: 7 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el artículo 8 de las Normas Generales de este PGMO.

c) Relativas a volumen y forma:

Número máximo de plantas:

* Calles de ancho inferior a seis (6) metros: Dos (2) plantas.

* Calles de ancho igual o superior a seis (6) metros: Tres (3) plantas.

* Solares con fachada a calle Gran Vía: Cuatro (4) plantas.

* Solares con fachada a calle Federico Servet, números impares: Cuatro (4) plantas.

Altura máxima reguladora:

* Dos (2) plantas: siete (7) metros.

* Tres (3) plantas: diez (10) metros.

* Cuatro (4) plantas: trece (13) metros.

Profundidad máxima edificable:

* En planta baja, y cuando ésta no esté destinada a vivienda, se podrá ocupar la totalidad del solar.

* En plantas de piso, así como en viviendas en planta baja, la profundidad máxima edificable será de quince (15) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Vuelos:

* Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

* Únicamente se permiten los vuelos cerrados en fachadas que den a la Gran Vía y números impares de la Calle Federico Servet.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos:

* Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

* La provisión mínima de plaza privada de aparcamiento podrá realizarse en otro local situado a una distancia no superior a 200 metros de la vivienda.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de los nuevos edificios deberá adecuarse a las características tipológicas de la zona: modulación, proporciones, alturas y formas.

b) Fachada y materiales:

* Por razones de salud pública, se exigirá a los propietarios la limpieza periódica de los solares.

* Se exigirá por el Ayuntamiento el vallado de solares y patios abiertos a la vía pública, con cerramiento y tratamiento estético suficientes.

* Las medianeras vistas tendrán tratamiento de fachada.

* Continuidad de huecos en sentido vertical.

* Las plantas bajas deberán tratarse unitariamente con las plantas altas, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el uso de aluminio anodizado, recomendándose el empleo de aluminio termolacado, perfiles de acero y carpintería de madera lacada o barnizada.

* Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio en su color, restringiéndose su uso al color bronce o negro.

* En huecos de fachada, se recomienda el empleo de carpintería de madera o de hierro.

* Se prohíben los antepechos de obra en balcones, que deberán protegerse con cerrajería en sentido vertical, diseñadas con sencillez.

* La rejería será de tipo tradicional de hierro cuadrado, con un vuelo máximo de 0,05 metros sobre la línea de fachada.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista.

* En revestimientos de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura muy rugosa, tipo tirolesa; de texturas pulidas, tipo mármol; y de materiales cerámicos. Se recomiendan los revocos pétreos de textura fina.

* Se permite el empleo de revocos tradicionales.

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo, o en su defecto, de tipo meridional en su color, siendo obligatorio en un fondo de tres (3) metros de la línea de fachada. Se prohíbe el uso de teja que no sea cerámica tradicional.

* Se controlará especialmente la colocación de carteles y anuncios publicitarios, de modo que no afecten negativamente a los edificios y al entorno.

6. Condiciones de protección.

Si, con motivo de la ejecución de obras, aparecieran restos arqueológicos, deberá suspenderse de manera inmediata la actividad, notificándose al Ayuntamiento el hallazgo, y no reiniciándose aquellas hasta la autorización por los organismos competentes.

SECCIÓN B: ENSANCHE DEL CASCO URBANO DE BLANCA.

Artículo II.4.3.- Ensanche (Norma 1.B.1).

1. Concepto.

Corresponde a la trama de edificación iniciada entre la Gran Vía y el Río Segura, y grafiada en planos.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. Se establece la manzana cerrada como modalidad de edificación, con limitación de alturas, número de plantas y fondo máximo edificable.

3. Usos.

a) Uso dominante.

Residencial (R): Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco): Tco 1a, Tco 1b y Tco 1c.

* Hotelero (Tho): Tho 1.

* Oficinas (Tof): Tof 1a, Tof 1b y Tof. 1c.

* Recreativo (Tre): Tre 1, Tre 2 y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm): Alm 1.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

* Viario de Tránsito (RV).

* Aparcamientos (AV): AV 1.1 y AV 1.2.

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL): AL, JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID): ID 8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE): EE 1, EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC): EC 1 y EC 2.

* Sanitario (TD): TD1, TD2 y TD3.

* Social (ES): ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial:

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela:

Parcela mínima edificable: 100 m².

Frente mínimo de parcela: 7 metros.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpliendo, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el artículo 8 de las Normas Generales de este PGMO.

c) Relativas a volumen y forma:

Número máximo de plantas: cuatro (4) plantas.

Altura máxima reguladora: Trece (13) metros.

Profundidad máxima edificable:

* En planta baja, y cuando ésta no esté destinada a vivienda, se podrá ocupar la totalidad del solar.

* En plantas de piso, así como viviendas en planta baja, la profundidad máxima edificable será de quince (15) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos:

* Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

* La provisión mínima de plaza privada de aparcamiento podrá realizarse en otro local situado a una distancia no superior a 200 metros de la vivienda.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de los nuevos edificios deberá guardar relación con las características dominantes de la zona.

b) Fachadas y materiales:

* Las medianeras vistas tendrán obligatoriamente el tratamiento de fachadas.

* Las plantas altas y bajas de las edificaciones deberán tratarse unitariamente, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio en su color.

* En el revestimiento de paramentos verticales de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura pulida (tipo mármol) y de materiales cerámicos.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista de color blanco.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo; o de tipo meridional en su color.

* Se prohíben en cubiertas el empleo de materiales con tonalidades disonantes (colores negro, gris.).

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

Artículo II.4.4.- El Rubión (Norma 1.B.2).

1. Concepto.

Corresponde a la zona así delimitada en planos, resultante de la ejecución del sector 2 del Plan Parcial de El Rubión aprobado conforme a las Normas Subsidiarias de 1983.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos.

Composición libre de la edificación, con limitación de número de plantas y edificabilidad.

3. Usos.

a) Uso dominante.

Residencial (R): Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco): Tco 1a, Tco 1b y Tco 1c.

* Hotelero (Tho): Tho 1.

* Oficinas (Tof): Tof 1a, Tof 1b y Tof. 1c.

* Recreativo (Tre): Tre 1, Tre 2 y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm): Alm 1.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

* Viario de Tránsito (RV).

* Aparcamientos (AV): AV 1.1 y AV 1.2.

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL): AL, JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID): ID 8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE): EE 1, EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC): EC 1 y EC 2.

* Sanitario (TD): TD1, TD2 y TD3.

* Social (ES): ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Parcela mínima edificable: residencial unitario, 80 m²; residencial múltiple, 100 m².

Frente mínimo de parcela: 6 metros.

Ocupación máxima: la definida en Planos (Plano 4.6).

c) Relativas a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Con carácter general, tres (3) plantas, a excepción de las siguientes parcelas identificadas en los planos de ordenación pormenorizada:

* Parcelas D-3, E-1 y E-2: dos (2) plantas.

* Parcela D-6: cuatro (4) plantas.

Altura máxima reguladora: Dependiendo del número máximo de plantas, se fija en:

* Una planta, cuatro (4) metros.

* Dos plantas, siete (7) metros.

* Tres plantas, diez (10) metros.

* Cuatro plantas, trece (13) metros.

Altura mínima de la planta baja:

* En general, dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

* Residencial múltiple con semisótano, tres metros (3 m).

* Residencial múltiple con sótano, tres metros y ochenta centímetros (3,80 m).

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Sobre la altura reguladora podrán disponerse torreones, cuartos para depósitos o cámaras no vivideras que deberán quedar inscritos dentro del volumen de la cubierta. En el caso de cámaras o trasteros, la altura máxima del plano inclinado de cubierta no excederá de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) en su punto más alto, su superficie no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del forjado y deberá retranquearse al menos tres (3) metros desde la línea de fachada.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

SECCIÓN C: PEDANÍAS

Artículo II.4.5.- Runes (Norma 1.C.1).

1. Concepto.

Corresponde a la zona de Blanca situada al Noroeste y separada del núcleo central mediante un puente sobre el río Segura, y grafiada en planos.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será en manzana cerrada, con limitación de alturas y fondo edificable.

3. Usos.

a) Uso dominante.

Residencial (R). Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco). Tco.1.a; Tco 1.b; Tco 1.c.

* Hotelero (Tho). Tho.1.

* Oficinas (Tof). Tof.1.a; Tof 1.b; Tof. 1.c.

* Recreativo (Tre). Tre.1; Tre 2.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm). Alm 1, Alm 2 y Alm 3.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

* Viario de Tránsito (RV).

* Aparcamientos (AV). AV 1.1; AV 1.2; AV 1.3.

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL). AL; JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID). ID.8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE). EE 1; EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC). EC.1 y EC.2.

* Deportivo (ED). ED1; ED2 y ED3.

* Sanitario (TD). TD1; TD2 y TD3.

* Social (ES). ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones a viales y rasantes: son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Parcela mínima edificable: 100 m².

Frente mínimo de parcela: 7 metros.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme al régimen jurídico establecido en el artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Relativas a volumen y forma:

Número máximo de plantas:

* Calles de ancho inferior a seis (6) metros: Dos (2) plantas o siete (7) metros.

* Calles de ancho igual o superior a seis (6) metros: Tres (3) plantas o diez (10) metros.

Altura máxima reguladora: Diez (10) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos:

* Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

* La provisión mínima de plaza privada de aparcamiento podrá realizarse en otro local situado a una distancia no superior a 200 metros de la vivienda.

Artículo II.4.6.- Casco antiguo del Alto del Palomo (Norma 1.C.2A).

1. Concepto.

Corresponde a la zona de Blanca situada al Suroeste, separada del núcleo principal por el río Segura, y situada en el núcleo de la pedanía del Alto del Palomo, grafiada en planos.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. Se establece la manzana cerrada como modalidad de edificación, con limitación de alturas, número de plantas y fondo máximo edificable.

3. Usos.

a) Uso dominante.

Residencial (R): Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco). Tco.1.a; Tco 1.b; Tco 1.c y Tco 1.d.

* Hotelero (Tho). Tho.1.

* Oficinas (Tof). Tof.1.a; Tof 1.b; Tof. 1.c. y Tof 1.d.

* Recreativo (Tre). Tre.1; Tre 2. Y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm). Alm 1, Alm 2 y Alm 3.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

* Viario de Tránsito (RV).

* Aparcamientos (AV). AV 1.1; AV 1.2; AV 1.3; AV 1.4 y AV 2.

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL). AL; JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID). ID.8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE). EE 1.; EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC):. EC.1 y EC.2.

* Deportivo (ED). ED1; ED2 y ED3.

* Sanitario (TD). TD1; TD2 y TD3.

* Social (ES). ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Normas de Edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Parcela mínima edificable: 100 m².

Frente mínimo de parcela: 7 metros.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el artículo 8 de las Normas Generales de este PGMO.

c) Relativas a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros.

Profundidad máxima edificable: Quince (15) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos:

* Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

* La provisión mínima de plaza privada de aparcamiento podrá realizarse en otro local situado a una distancia no superior a 200 metros de la vivienda.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de los nuevos edificios deberá guardar relación con las características dominantes de la zona.

b) Fachadas y materiales:

* Las medianeras vistas tendrán obligatoriamente el tratamiento de fachadas.

* Las plantas altas y bajas de las edificaciones deberán tratarse unitariamente, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio en su color.

* En el revestimiento de paramentos verticales de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura pulida (tipo mármol) y de materiales cerámicos.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista de color blanco.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo; o de tipo meridional en su color.

* Se prohíben en cubiertas el empleo de materiales con tonalidades disonantes (colores negro, gris.).

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

Artículo II.4.7.- Ensanche del Alto del Palomo (Norma 1.C.2B).

1. Concepto.

Corresponde a la zona de Blanca situada al Suroeste, separada del núcleo principal por el río Segura, y situada en la ladera Sureste de la pedanía del Alto del Palomo, grafiada en planos.

2. Ordenación.

Edificación familiar aislada, con una ocupación máxima en planta del 60%.

3. Usos.

a) Uso dominante.

Residencial (R): Residencial Unitario (RU).

b) Usos compatibles.

No se permite ningún otro uso que el descrito como dominante.

4. Normas de Edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Distancia a linderos: La separación mínima de cualquier edificación al lindero frontal será de tres (3) metros, y la separación mínima a los demás linderos será de dos metros (2 metros).

No se permite la edificación pareada o adosada.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumplíendolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el artículo 8 de las Normas Generales de este PGMO.

c) Relativas a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales. Se prohíben los vuelos cerrados.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos: Todas las viviendas dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela, incluido en el volumen permitido, ya reflejado.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de las nuevas construcciones deberá guardar relación con las características dominantes de la zona.

b) Fachadas y materiales:

* Las medianeras vistas tendrán obligatoriamente el tratamiento de fachadas.

* Las plantas altas y bajas de las edificaciones deberán tratarse unitariamente, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio en su color.

* En el revestimiento de paramentos verticales de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura pulida (tipo mármol) y de materiales cerámicos.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista de color blanco.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo; o de tipo meridional en su color.

* Se prohíben en cubiertas el empleo de materiales con tonalidades disonantes (colores negro, gris.).

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

Artículo II.4.8.- Casco antiguo de la Estación de Blanca (Norma 1.C.3A).

1. Concepto.

Corresponde a la mayor pedanía de Blanca, enclavada junto a la carretera nacional Murcia – Valencia, y Estación de Ferrocarril de Blanca – Abarán.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será en manzana cerrada, con limitación de alturas, número de plantas y fondo edificable.

3. Usos.

a) Uso dominante:

Residencial(R): Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM)

b) Usos compatibles:

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco). Tco.1.a; Tco 1.b; Tco 1.c y Tco 1.d.

* Hotelero (Tho). Tho.1.

* Oficinas (Tof). Tof.1.a; Tof 1.b; Tof. 1.c y Tof 1.d.

* Recreativo (Tre). Tre.1; Tre 2. Y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm). Alm 1, Alm 2 y Alm 3.

- Dotacional (D):

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL). AL; JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID). ID.8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE). EE 1.; EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC):. EC.1 y EC.2.

* Deportivo (ED). ED1; ED2 y ED3.

* Sanitario (TD). TD1; TD2 y TD3.

* Social (ES). ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Normas de Edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Parcela mínima edificable: 100 m².

Frente mínimo de parcela: 7 metros.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumplíendolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el artículo 8 de las Normas Generales de este PGMO.

c) Relativas a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros.

Profundidad máxima edificable:

* En planta baja, y cuando esta no esté destinada a vivienda, se podrá ocupar la totalidad del solar.

* En plantas de piso, así como viviendas en planta baja, la profundidad máxima edificable, será de quince (15) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos:

* Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

* La provisión mínima de plaza privada de aparcamiento podrá realizarse en otro local situado a una distancia no superior a 200 metros de la vivienda.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de los nuevos edificios deberá guardar relación con las características dominantes de la zona.

b) Fachadas y materiales:

* Las medianeras vistas tendrán obligatoriamente el tratamiento de fachadas.

* Las plantas altas y bajas de las edificaciones deberán tratarse unitariamente, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio en su color.

* En el revestimiento de paramentos verticales de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura pulida (tipo mármol) y de materiales cerámicos.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista de color blanco.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo; o de tipo meridional en su color.

* Se prohíben en cubiertas el empleo de materiales con tonalidades disonantes (colores negro, gris.).

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

Artículo II.4.9.- Ensanche de la Estación de Blanca (Norma 1.C.3B).

1. Concepto.

Corresponde al Plan Parcial aprobado para el desarrollo del suelo urbanizable residencial de la Estación de Blanca delimitado en las Normas Subsidiarias del Municipio de Blanca de 26 de Abril de 1983.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será en manzana cerrada, con limitación de alturas, número de plantas y fondo edificable.

3. Usos.

a) Uso dominante:

Residencial (R): Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles:

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco). Tco.1.a; Tco 1.b; Tco 1.c y Tco 1.d.

* Hotelero (Tho). Tho.1.

* Oficinas (Tof). Tof.1.a; Tof 1.b; Tof. 1.c y Tof 1.d.

* Recreativo (Tre). Tre.1; Tre 2 y Tre 3.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm). Alm 1, Alm 2 y Alm 3.

- Dotacional (D):

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL). AL; JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID). ID.8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE). EE 1.; EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC):. EC.1 y EC.2.

* Deportivo (ED). ED1; ED2 y ED3.

* Sanitario (TD). TD1; TD2 y TD3.

* Social (ES). ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Normas de Edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Frente mínimo de parcela: Siete (7) metros.

Fondo mínimo de parcela: Quince (15) metros.

c) Relativas a volumen y forma.

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas. En la manzana señalada en plano, se permitirá una tercera planta en las viviendas recayentes a la calle colindante por el Sur con el casco antiguo de la población, planta a contar sobre la referida calle.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros. En la manzana señalada en plano, se permitirá una altura máxima de diez (10) metros en los edificios recayentes a la calle colindante por el Sur con el casco antiguo de la población, altura a medir sobre la referida calle.

Profundidad máxima edificable: Quince (15) metros.

Distancia a lindero frontal: Igual o superior a tres (3) metros.

Distancia a los demás linderos: Igual o superior a tres (3) metros en el caso de vivienda aislada. En los demás casos, será libre; si existiese, será igual o superior a dos (2) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Pacios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

e) Específicas del equipamiento social y religioso

Parcela mínima: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Distancia a linderos: Igual o superior a tres (3) metros.

f) Específicas del equipamiento docente

Parcela mínima: Se prohíbe la segregación de la parcela actualmente destinada a equipamiento docente.

Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Distancia a linderos: Igual o superior a tres (3) metros.

g) Específicas de los espacios libres

Al objeto de que el espacio destinado a Parque Público sirva para todas las actividades lúdicas y deportivas de la población, se permite como instalaciones complementarias en el Parque Público la ocupación del 40% del suelo para uso deportivo, permitiéndose un 0,1 m²/m² para edificación cerrada, destinada a instalaciones deportivas cerradas, vivienda para encargado de instalaciones, bar-cantina y cualquier instalación de uso público.

5. Condiciones estéticas.

a) Volúmenes:

La composición volumétrica de los nuevos edificios deberá guardar relación con las características dominantes de la zona.

b) Fachadas y materiales:

* Las medianeras vistas tendrán obligatoriamente el tratamiento de fachadas.

* Las plantas altas y bajas de las edificaciones deberán tratarse unitariamente, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

* Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio en su color.

* En el revestimiento de paramentos verticales de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de textura pulida (tipo mármol) y de materiales cerámicos.

* En cerramientos de fachada, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista de color blanco.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado de teja de cañón, color rojo; o de tipo meridional en su color.

* Se prohíben en cubiertas el empleo de materiales con tonalidades disonantes (colores negro, gris.).

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

Artículo II.4.10.- Nuevas urbanizaciones de la Estación de Blanca (Norma 1.C.3C).

1. Concepto.

Abarca los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación núm. 2, 3 y 5, situadas todas ellas en torno a la Estación de Blanca.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será la correspondiente a vivienda unifamiliar en sus diversas modalidades, con limitación de alturas, número de plantas, fondo edificable, ocupación máxima de la parcela y separación a linderos.

3. Usos.

a) Usos dominantes.

Residencial: Residencial Unitario (RU).

b) Usos compatibles.

- Dotacional (D):

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL). AL; JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID). ID.8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE). EE 1.; EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC):. EC.1 y EC.2.

* Deportivo (ED). ED1; ED2 y ED3.

* Sanitario (TD). TD1; TD2 y TD3.

* Social (ES). ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

4. Normas de Edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Parcela mínima edificable: 100 m².

Profundidad mínima de la parcela: 15 metros.

c) Relativas a volumen y forma.

Ocupación máxima de parcela: Sesenta por ciento (60%).

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros.

Profundidad máxima edificable: Quince (15) metros.

Distancia a lindero frontal: Tres (3) metros.

Distancia a los demás linderos: Un mínimo de dos (2) metros en el caso de vivienda aislada. En los demás casos, será libre; si existiese, será igual o superior a dos (2) metros.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

d) Otras:

Dotación de aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² edificados, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

Artículo II.4.11.- Resto de Pedanías (Norma 1.C.4)

1. Concepto.

Corresponde a las pedanías de Bayna, Alto de Bayna, Huerta de Arriba, Huerta de los Tollos y Barrio del Café.

2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes establecidas en planos. La modalidad de edificación será en manzana cerrada, con limitación de alturas y número de plantas.

Para autorizar la edificación en parcela lindante con la carretera de acceso a Blanca, el propietario de la finca deberá ceder una franja de terreno tal que el lindero resultante tras la cesión quede a una distancia mínima de diez (10) metros del eje de dicha carretera.

3. Usos.

a) Uso dominante.

Residencial (R: Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

- Actividad Económica (AE):

* Económico – Terciario (T):

* Comercial (Tco). Tco.1.a; Tco 1.b; Tco 1.c

* Hotelero (Tho). Tho.1.

* Oficinas (Tof). Tof.1.a; Tof 1.b; Tof. 1.c.

* Recreativo (Tre). Tre.1; Tre 2.

* Industrial (I):

* Industrial de Almacén (Alm). Alm 1, Alm 2 y Alm 3.

- Dotacional (D):

* Red Viaria.

* Viario de Tránsito (RV).

* Aparcamientos (AV). AV 1.1; AV 1.2; AV 1.3.

* Espacios Libres y Zonas Verdes (EL). AL; JL y PL.

* Infraestructuras y servicios urbanos (ID). ID.8.

* Equipamientos:

* Educativo – Docente (EE). EE 1.; EE 2 y EE 3.

* Cultural (EC):. EC.1 y EC.2.

* Deportivo (ED). ED1; ED2 y ED3.

* Sanitario (TD). TD1; TD2 y TD3.

* Social (ES). ES 1 y ES 2.

* Administrativo (EA).

c) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

a) Relativas a la manzana y el vial.

Alineaciones a viales y rasantes: Son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativas a parcela.

Parcela mínima edificable: 100 m².

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGMO, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el artículo 8 de las Normas Generales de este PGMO.

c) Relativas a volumen y forma:

Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.

Altura máxima reguladora: Siete (7) metros.

Profundidad máxima edificable: No se fija.

Áticos: No están permitidos.

Aprovechamiento bajo cubierta: Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Semisótanos: Sí están permitidos.

Sótanos: Sí están permitidos.

Patios: Sí están permitidos.

Cuerpos volados:

* Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

* Se prohíben los vuelos cerrados.

5. Condiciones estéticas.

* Todos los actos sujetos a licencia que se realicen se atenderán al carácter ambiental de la zona.

* Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio en su color.

* En el revestimiento de paramentos verticales de fachada, se prohíbe el empleo de materiales de texturas pulidas (tipo mármol) y de materiales cerámicos.

* En el cerramiento de fachadas, se prohíbe el empleo de ladrillo caravista de color blanco.

* Se recomienda la cubierta de tejado inclinado, de teja de cañón, color rojo; o de tipo meridional en su color.

* Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales.

6. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos en parcela privada:

* Una plaza por cada 100 m² edificadas, con un mínimo de una plaza por unidad residencial.

* La provisión mínima de plaza privada de aparcamiento podrá realizarse en otro local situado a una distancia no superior a 200 metros de la vivienda.

SECCIÓN D: DOTACIONES

Artículo II.4.12.- Equipamientos colectivos (SGE).

1. Concepto.

Comprende aquellos terrenos o edificaciones destinados a satisfacer necesidades de carácter social.

2. Ordenación.

Se conservarán las edificaciones existentes con sus usos y alineaciones.

3. Condiciones de Edificabilidad.

Las edificaciones de nueva construcción, destinados a estos fines, deberán satisfacer las siguientes condiciones de edificabilidad:

Altura máxima: La que corresponda a la zona donde deban ser ubicados, pudiéndose aumentar en un diez por ciento (10%) en caso de necesidad y previa justificación.

Ocupación: Dependerá de las características y función del equipamiento, ajustándose en cada caso a la normativa que a tal fin esté establecida. En centros escolares o similares la ocupación de la edificación nunca será superior al cincuenta por cien (50 %) del total de la parcela.

Vuelos: Los correspondientes a la zona.

Condiciones de uso: Los equipamientos de dominio público no podrán desafectarse de su carácter. Podrán tener fin:

* Administrativo: Ayuntamiento, Juzgado, comunicaciones.

* Sociocultural: Biblioteca, Guardería, Asilo.

* Religioso: Iglesia, Ermita, Convento.

* Educativo: Centro escolar, Formación profesional.

* Deportivo: Campos de deporte.

Artículo II.4.13.- Espacios libres de titularidad pública (SGEL y EL).

1. Concepto.

Corresponde a aquellos espacios libres que han de servir de esparcimiento y ocio a la población.

2. Ordenación.

La ordenación de estos espacios es tendente a establecer medidas de protección frente al uso y la edificación en ellos.

3. Condiciones de uso

Usos permitidos: Aseos, quioscos, fuentes.

Además, usos públicos de carácter e instalación provisionales: ferias, circos, plazas de toros, etcétera.

4. Condiciones de la edificación.

Altura máxima: Una (1) planta o cuatro (4) metros.

Ocupación:

* Será del dos por ciento (2%) total de la parcela.

* No se admitirá en áreas menores de 1.000 m².

* Excepcionalmente se autorizarán instalaciones provisionales, sin limitación de altura, y con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total, y siempre que esté dedicado a usos abajo tolerados y no perjudicando a la jardinería existente en la zona.

Artículo II.4.14.- Espacios libres de titularidad privada (ELTP).

1. Concepto.

Corresponde a espacios libres de propiedad privada con carácter relevante.

2. Ordenación.

Comprende las zonas grafiadas como tales en los planos de ordenación.

La ubicación y forma de las zonas verdes de titularidad privada podrán modificarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle), sin que pueda reducirse la superficie ocupada por dichas zonas.

3. Condiciones de uso.

a) Uso global.

Dotacional (D).

b) Uso dominante.

Dotacional (D): Espacios Libres y Zonas Verdes (EL), en la modalidad de espacio libre privado.

c) Usos compatibles.

Ninguno.

d) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

4. Condiciones de la edificación.

No se permite ningún tipo de edificación, aunque sí construcciones ornamentales para el embellecimiento del espacio libre privado como fuentes, templetas, etcétera.

Alineaciones a viales: Son las que vienen definidas en los planos.

EN ESTA PÁGINA CONCLUYE EL FASCÍCULO I

BORM
Boletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Dirección:
Camino Viejo de Monteagudo, s/n.
30160 MURCIA

Teléfono: 968 85 10 86
Fax: 968 85 31 45



Región de Murcia
Consejería de Presidencia
Organismo Autónomo Imprenta Regional

www.carm.es/borm/

Esta página no pertenece al contenido del sumario



FASCÍCULO II

DE LA PÁGINA 32253 A LA 32360

BORM

Parcela mínima: No se establece.

Frente mínimo de parcela: No se establece.

5. Condiciones estéticas

No se establecen.

6. Otras condiciones

Se procurará emplear especies autóctonas en el proyecto de la jardinería y el arbolado.

SECCIÓN E: SUELO INDUSTRIAL

Artículo II.4.15.- Suelo industrial general (Norma 4A)

1. Concepto.

Corresponde a las zonas en las que la edificación a construir sea únicamente industrial.

2. Ámbito

Las zonas grafiadas en planos e identificadas con el código 4A.

3. Ordenación.

La modalidad será de edificación aislada.

La parcela mínima será de 600 m².

Para autorizar la edificación en parcela lindante con la carretera de acceso a Blanca, el propietario de la finca deberá ceder una franja de terreno tal que el lindero resultante tras la cesión quede a una distancia mínima de diez (10) metros del eje de dicha carretera.

4. Condiciones de uso

a) Uso global.

Industrial (I).

b) Uso dominante.

- Industrial (I).

c) Usos compatibles.

- Uso económico-terciario (T).

- Uso dotacional (D).

d) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

5. Condiciones de la edificación.

Altura máxima: nueve (9) metros.

Ocupación: sesenta por ciento (60%).

Separación a linderos: La distancia mínima de cualquier edificación al lindero frontal se establece en cinco (5) metros; la separación mínima a los demás linderos se establece en tres (3) metros.

Viales: Las vías de acceso deberán tener un ancho mínimo de veinticinco (25) metros, y las de servicio y distribución interior no podrán ser de ancho inferior a quince (15) metros.

6. Protección.

Toda zona industrial tendrá una franja de protección perimetral de espacios libres respecto a las zonas contiguas y de diferente uso de quince (15) metros de anchura mínima.

Artículo II.4.16.- Polígono industrial de San Roque (Norma 4B)

1. Concepto

El presente artículo regula las condiciones de uso y edificación de los terrenos desarrollados por el Plan Parcial del Polígono Industrial de San Roque, aprobado conforme a las Normas Subsidiarias de 1983, y de los comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación número 4, contigua al referido polígono.

2. Ámbito

Las zonas grafiadas en planos y que se corresponden con el ámbito geográfico reseñado en el apartado anterior.

3. Ordenación.

La modalidad será de edificación aislada.

La parcela mínima será de dos mil (2.000) metros cuadrados, con al menos un lado con longitud mínima de treinta (30) metros colindante con vía pública.

Las parcelas con fachada a la carretera nacional N-301 tendrán la línea de edificación retranqueada a veinticinco (25) metros con respecto al borde de la calzada, y el cerramiento de la parcela retranqueado a ocho (8) metros con respecto al borde de la cuneta

Las parcelas con fachada a la carretera MU-553, de acceso a Blanca, tendrán la línea de edificación retranqueada a veinticinco (25) metros con respecto al borde de la calzada, y el cerramiento de la parcela retranqueado a ocho (8) metros con respecto al borde de la cuneta.

Podrán exceptuarse de los retranqueos en el interior de la parcela, la instalación de pequeñas garitas para funciones de portería, vigilancia o similares, siempre que no superen los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

Mediante estudios de detalle se podrá realizar la ordenación interior de parcelas, definiendo viales interiores con anchura mínima de diez (10) metros, y fijando alineaciones, manteniendo en cualquier caso los retranqueos indicados en los párrafos anteriores. Los estudios de detalle no podrán definir viales públicos.

4. Condiciones de uso

a) Uso global.

Industrial (I).

b) Uso dominante.

- Industrial en polígono.

c) Usos compatibles.

- Uso industrial de almacén.

- Uso económico-terciario (T).

- Uso dotacional (D).

d) Usos incompatibles.

Los no señalados como compatibles.

Se prohíbe la instalación de industrias o almacenes de explosivos y nuclear.

Se admitirá como máximo una (1) vivienda por parcela o instalación industrial, vivienda que deberá dedicarse exclusivamente a vigilantes o empleados y siempre cumpliendo las normas mínimas de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente, con las siguientes condiciones:

1) La vivienda se destinará exclusivamente a vigilantes o empleados.

2) La vivienda se someterá a la normativa aplicable.

3) La vivienda dispondrá de:

I. Acceso independiente de la industria.

II. Ventilación directa de todos los locales vivideros.

III. Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa. La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

4) La superficie construida de la vivienda no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

5. Condiciones de acceso a la parcela

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

6. Condiciones de la edificación.

Coeficiente de edificabilidad neta: Igual o inferior a ochenta y dos centésimas (0,82) de metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

Ocupación: Igual o inferior al setenta por ciento (70%)

Separación a linderos: La distancia mínima de cualquier edificación al lindero frontal se establece en cinco (5) metros; la separación mínima a los demás linderos se establece en tres (3) metros.

Separación entre edificios independientes: La separación mínima entre edificios con fachada a vía pública será de cinco (5) metros. La separación mínima entre edificios con fachada a vía interior de parcela será de tres (3) metros.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán

muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo. En ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

7. Condiciones de volumen

A efectos urbanísticos, se excluirán del cálculo del volumen construido los siguientes elementos:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

b) Las marquesinas para aparcamientos.

c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

8. Condiciones estéticas

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. La propiedad quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad es responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

9. Condiciones higiénicas

a) Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la ley 38/1.972 de 22 de diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de Febrero (BOE 22-04-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias. En concreto, se tendrá en cuenta el RD 1073/2002 de 18 de octubre sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el Dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administración competente.

b) Aguas residuales

Las siguientes industrias y actividades cumplirán con lo dispuesto en el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, en relación a las autorizaciones de vertido, depuración, vertidos prohibidos, vertidos tolerados, y se ajustarán a los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, para lo que se realizarán los métodos analíticos establecidos para la determinación de las características de los vertidos:

I. Todas las industrias y actividades que superen un caudal de abastecimiento, incluido el autoabastecimiento, de 20.000 metros cúbicos/año.

II. Las industrias y actividades que, siendo causantes de un vertido no doméstico e independientemente de su volumen, figuran en la siguiente relación:

- * Producción ganadera.
- * Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías.
- * Refino de petróleo.
- * Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.
- * Extracción y preparación de minerales metálicos.
- * Producción y primera transformación de metales.
- * Extracción de minerales no metálicos ni energéticos; turberas.
- * Industrias de productos minerales no metálicos.
- * Industria química.
- * Fabricación de productos metálicos, excepto máquinas y material de transporte.
- * Talleres mecánicos con cabina de pintura.

- * Construcción de maquinaria y equipo mecánico.
- * Construcción de máquinas de oficina y ordenadores.
- * Construcción de maquinaria y material eléctrico.
- * Fabricación de material electrónico, excepto ordenadores.
- * Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.
- * Construcción naval, reparación y mantenimiento de buques.
- * Construcción de otro material de transporte.
- * Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.
- * Fabricación de aceite de oliva.
- * Fabricación de aceites y grasas, vegetales y animales, excepto aceite de oliva.
- * Sacrificio de ganado, preparación y conservas de carne.
- * Industrias lácteas.
- * Fabricación de jugos y conservas vegetales.
- * Fabricación de conservas de pescado y otros productos marinos.
- * Fabricación de productos de molinería.
- * Fabricación de pastas alimenticias y productos amiláceos.
- * Industrias del pan, bollería, pastelería y galletas.
- * Industria del azúcar.
- * Elaboración de productos de confitería.
- * Industrias de productos para la alimentación animal, incluso harinas de pescado.
- * Elaboración de productos alimenticios diversos.
- * Industrias de alcoholes etílicos de fermentación.
- * Industria vinícola.
- * Sidrerías.
- * Fabricación de cerveza y malta cervecera.
- * Industrias de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas alcohólicas.
- * Industria del tabaco.
- * Industria textil.
- * Industria del cuero.
- * Fabricación en serie de calzado, excepto el de caucho y madera.
- * Fabricación de calzado de artesanía y a medida, incluso el calzado ortopédico.
- * Confección en serie de prendas de vestir y complementos del vestido.
- * Confección de otros artículos con materiales textiles.
- * Industria de papelería.
- * Aserrado y preparación industrial de la madera: aserrado, cepillado, pulido, lavado y otros.

* Fabricación de productos semielaborados de madera: chapas, tableros, maderas mejoradas, y otros.

* Fabricación en serie de piezas de carpintería, parqué y estructuras de madera para la construcción.

* Fabricación de objetos diversos de madera, excepto muebles.

* Fabricación de productos de corcho.

* Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, brochas, cepillos y otros.

* Industrias del mueble de madera.

* Industria del papel; artes gráficas y edición.

* Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.

* Otras industrias manufactureras.

* Investigación científica y técnica.

* Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana.

* Lavanderías, tintorerías y servicios similares.

III. Las actividades que no estando incluidas en los anteriores apartados, puedan ocasionar riesgo para los sistemas de saneamiento y depuración.

10. Ruidos

En relación a la prevención del deterioro ambiental ocasionado por el exceso de ruidos, se tendrán en cuenta las condiciones de inmisión sonora para nuevas infraestructuras e implantación de actividades, así como la compatibilidad de los usos del suelo y condiciones para la edificación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido de la Región de Murcia.

11. Condiciones de seguridad frente a incendios

Se ajustarán a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatoria la construcción de muros cortafuegos.

Serán de obligatorio uso, como mínima las siguientes instalaciones:

a) Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

1. En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínima cada 200 m² o fracción.

2. En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m² o fracción.

3. Además se colocará un extintor como mínimo, en cada una de los locales que alberguen:

a. Contadores de electricidad

b. Depósitos de combustible

c. Centro de transformación, etc.

Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1. Toma de la red general, con naves de paso y válvula de retención.

2. Conducción de diámetro mínimo 75 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm² (344 kPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/s. para las B.I.E. de 75 mm de diámetro. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retanqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

1. Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

2. Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m² de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m², en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

3. En las parcelas comprendidas entre 600 y 1.800 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

4. En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administración competente.

12. Condiciones de los equipamientos

El uso será el comercial, social, deportivo y servicios urbanos, teniendo cada parcela su uso independiente.

La ordenación será totalmente libre, debiéndose mantener un retranqueo mínimo de cinco (5) metros de las edificaciones limítrofes, salvo en el caso de transformadores, que, con el fin de facilitar la inspección y conservación por técnicos de la compañía eléctrica, podrán adosarse a la fachada.

La edificabilidad máxima se establece en:

- * Uso comercial, 0,80 m²/m²s.
- * Uso social, 0,50 m²/m²s.
- * Uso deportivo, 0,15 m²/m²s.
- * Servicios urbanos en general, 0,50 m²/m²s.
- * Centros de transformación, 0,90 m²/m²s.

La altura máxima se establece en:

- * Uso comercial, diez (10) metros y tres (3) plantas.
- * Uso social, diez (10) metros y tres (3) plantas.
- * Uso deportivo, siete (7) metros y dos (2) plantas.
- * Servicios urbanos, siete (7) metros y una (1) planta.

En los proyectos correspondientes a las zonas comercial y deportiva se realizarán los correspondientes estudios específicos de demanda de aparcamientos, debiendo construirse, colindante a los correspondientes viales, la superficie que de los mismos se deduzca.

Capítulo 5.- Suelo no urbanizable

SECCIÓN A: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo II.5.1.- Concepto de suelo no urbanizable.

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial:

I. En razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

II. Para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.

III. En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Se considera necesario preservar por:

- I. Los mismos valores citados anteriormente.
- II. Su valor agrícola, forestal, ganadero o minero.
- III. Otras riquezas naturales.

c) Se consideran inadecuados para su transformación urbanística por imperativo del principio de utilización

racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial postulado en el presente Plan General.

Artículo II.5.2.- Categorías de suelo no urbanizable.

Se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (PE).

b) Suelo No Urbanizable protegido por este Plan General:

I. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (PPA).

II. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y de la Naturaleza (PPF).

III. Suelo No Urbanizable de Protección de Margen de Cauce (PPR).

c) Suelo No Urbanizable Inadecuado (NUI).

Artículo II.5.3.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los derechos y deberes reconocidos y establecidos en la legislación urbanística vigente, particularmente en la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (art. 19 y 20) y la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 74 y 75).

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen 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.

3. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen el deber de:

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

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

c) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

Artículo II.5.4.- Núcleo de población.

Se considerará que existe núcleo de población cuando pueda trazarse un círculo de doscientos (200) metros de diámetro de tal modo que contenga tres o más edificaciones en parcelas distintas.

Artículo II.5.5.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable de protección específica.

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

2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia:

a) Los usos provisionales previstos en el Texto Refundido de Ley del Suelo de la Región de Murcia.

b) Las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Artículo II.5.6.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento de protección Forestal y de la Naturaleza (PPF)

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el presente Plan General que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas:

2. Las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

3. Las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

4. Sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

5. Usos, obras e instalaciones de carácter provisional, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, con las condiciones previstas en el art. 93 Ley del Suelo de la Región de Murcia.

6. Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales.

7. Excepcionalmente podrá autorizarse, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán considerarse actuaciones específicas de interés público las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

c) Establecimientos comerciales.

d) Instalaciones de depósito.

e) Aparcamientos al aire libre de gran extensión.

8. En los suelos reservados por este Plan General para sistemas generales, y hasta tanto no se ordenen o se ejecuten, sólo podrán autorizarse las construcciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de las explotaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, así como los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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

Artículo II.5.7.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento de protección agrícola o inadecuado para el desarrollo urbano

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el presente Plan General que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas.

2. Almacén agrícola

3. Las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

4. Las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

5. Sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

6. Usos, obras e instalaciones de carácter provisional, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, con las condiciones previstas en el art. 93 Ley del Suelo de la Región de Murcia.

7. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados.

En el suelo no urbanizable inadecuado, la superficie mínima de la explotación será de 10.000 metros cuadrados, o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

8. Excepcionalmente podrá autorizarse, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que

resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán considerarse actuaciones específicas de interés público las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito.
- f) Aparcamientos al aire libre de gran extensión.

9. En los suelos reservados por este Plan General para sistemas generales, y hasta tanto no se ordenen o se ejecuten, sólo podrán autorizarse las construcciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de las explotaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, así como los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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

Artículo II.5.8.- Procedimiento de autorización excepcional por la Administración regional

La autorización excepcional de actuaciones específicas de interés público seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 86).

Artículo II.5.9.- Actuaciones específicas de interés público.

Las construcciones vinculadas a actuaciones específicas de interés público, autorizadas excepcionalmente por la Administración regional, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de la parcela: veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- b) Edificabilidad neta máxima de la parcela: cuatro centésimas (0,04) de metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de suelo.
- c) Ocupación máxima de la parcela: cuatro por ciento (4%).
- d) Altura máxima de la edificación: dos (2) alturas y siete (7) metros, excepto construcciones singulares que, por su función, precisen necesariamente de una altura mayor, como chimeneas, silos, torres de comunicaciones, etcétera.
- e) Separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela: Quince (15) metros.

f) Separación mínima de la edificación a bienes y terrenos de dominio público: La establecida en la legislación sectorial correspondiente.

g) La parcela tendrá acceso directo a vial o camino público.

h) En parcela lindante con la carretera MU-553, de acceso a Blanca, el propietario de la finca deberá ceder una franja de terreno tal que el lindero resultante tras la cesión quede a una distancia mínima de diez (10) metros del eje de dicha carretera. La separación a linderos de la parcela podrá medirse sobre los linderos existentes antes de la cesión.

i) La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, minimizando en todo caso el impacto paisajístico.

j) En la parte no construida de la parcela, la propiedad mantendrá el uso preexistente o procederá a su arbolado, cultivo o ajardinamiento.

k) La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la actividad, especialmente las infraestructuras para el abastecimiento de agua, la evacuación o tratamiento de los residuos, y la depuración y vertido de las aguas residuales.

l) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

m) En su caso, las establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo II.5.10.- Uso residencial en suelo no urbanizable

Las construcciones de uso residencial en suelo no urbanizable cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la vivienda colectiva o plurifamiliar.
- b) Las relacionadas para construcciones vinculadas a actuaciones específicas de interés público, excepto la condición de superficie mínima de la parcela.
- c) Superficie mínima de la explotación vinculada:

I. Con carácter general, veinte mil (20.000) metros cuadrados.

II. En el suelo no urbanizable inadecuado, la superficie mínima de la explotación será de 10.000 metros cuadrados, o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

d) Justificación de la vinculación a la actividad productiva desarrollada en la explotación vinculada.

Artículo II.5.11.- Actividades industriales y productivas.

1. Únicamente se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable, excepto cuando se justifique suficientemente su ubicación fuera del suelo urbano o urbanizable.

2. La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas en suelo no

urbanizable requiere su declaración de «interés público» por la Administración autonómica, acompañando a la solicitud los documentos que reglamentariamente se determinen, entre los que deben figurar, como mínimo, los siguientes:

a) Justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, que deberá tener la superficie necesaria para que quede libre el cincuenta por ciento de la parcela neta; con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al aprovechamiento urbanístico que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o, en su caso, de plantar arbolado o jardinería.

b) Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, de abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

c) Análisis de su impacto ambiental e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino generales del suelo no urbanizable y especialmente de los terrenos inmediatos a la misma, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones del territorio.

3. Pese a la carencia, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de este PGMO, de los requisitos previstos en el número anterior, podrá declararse la «interés público» la reforma o ampliación de tales actividades cuando se den las circunstancias siguientes:

a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

b) En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

4. La instalación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable cumplirá las siguientes condiciones de carácter urbanístico:

a) La parcela en que se ubique tendrá una superficie mínima de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la superficie real de la construcción.

c) Distancia mínima a linderos de quince (15) metros.

d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, quince (15) metros.

e) Altura máxima de dos (2) plantas y siete (7) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.

f) Ocupación máxima de la construcción: no se establece.

g) Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como del mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de residuos y la depuración de vertidos que pueda producir la actuación.

Artículo II.5.12.- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.

2. Las estaciones de suministro de carburantes y servicios complementarios requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, debiendo tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

4. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La parcela en que se ubique tendrá una superficie mínima de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Ocupación máxima de las edificaciones del cuatro por ciento (4%) de la parcela.

c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

d) Una distancia mínima a linderos de la finca de quince (15) metros.

e) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, quince (15) metros.

f) Altura máxima de dos plantas y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.

g) Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de

los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

Artículo II.5.13.- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola o cinegética.

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, cinegética, de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

2. Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: Las mismas que para viviendas.

b) Ocupación máxima: 4%.

c) Distancia a linderos: 10 metros.

d) Distancia a caminos públicos: la establecida legalmente, y como mínimo de 15 metros.

e) Número de Plantas: dos.

f) Altura máxima reguladora: siete (7) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.

3. Las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

4. La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas por las autorizaciones sectoriales pertinentes.

Artículo II.5.14.- Almacén agrícola

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: la fijada para vivienda.

b) Superficie máxima edificable: 20 m².

c) Altura máxima: 3,60 m.

d) Justificación del cultivo.

e) Divisiones: no se admitirá división alguna de la edificación.

Artículo II.5.15.- Instalaciones necesarias para las explotaciones forestales.

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación forestal de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

2. Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: la exigible para viviendas.

b) Ocupación máxima: 1%.

c) Distancia a linderos: 10 metros.

d) Distancia a caminos públicos: la establecida legalmente, y como mínimo de 15 metros.

e) Número de Plantas: una.

f) Altura máxima reguladora: cinco (5) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.

3. En materia de protección del medio ambiente, el otorgamiento de licencia de construcción de este tipo de instalaciones se adecuará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o normativa que la sustituya, y demás normativa en vigor.

Artículo II.5.16.- Cerramientos.

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm de altura. En los lindes con camino público el cerramiento se separará al menos 1 metro del borde exterior del camino.

Capítulo 6.- Suelo urbanizable

SECCIÓN A: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo II.6.1.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Esta constituido por los terrenos que no tienen reconocida la condición de urbano o de no urbanizable.

2. En esta clase de suelo tiene la condición de suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos así delimitados para su urbanización, según el modelo y estrategia de desarrollo del propio Plan. El resto de suelo urbanizable tiene la condición de suelo urbanizable sin sectorizar.

Artículo II.6.2.- Usos permitidos con carácter general en el suelo urbanizable.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable se permiten, con carácter general, los siguientes usos, obras e instalaciones:

a) Sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

b) Usos, obras e instalaciones de carácter provisional, con las condiciones previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 93).

Artículo II.6.3.- Cerramientos.

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm de altura. En los lindes con camino público el cerramiento se separará al menos 1 metro del borde exterior del camino.

Artículo II.6.4.- Condiciones para el desarrollo de suelo urbanizable de actividad económica

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen urbanísticamente suelo urbanizable de actividad económica, previsto para uso industrial, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Las vías de acceso deberán tener un ancho mínimo de veinticinco (25) metros, y las de servicio y distribución interior no podrán ser de ancho inferior a quince (15) metros.

b) Toda zona industrial tendrá una franja de protección perimetral de espacios libres respecto a las zonas contiguas y de diferente uso de quince (15) metros de anchura mínima.

Artículo II.6.5.- Delimitación de sectores.

1. Dentro del suelo urbanizable el Plan delimita sectores, o establece zonas sin delimitación de sectores. En el primer caso se denomina Suelo Urbanizable Sectorizado, y en el segundo caso se denomina Suelo Urbanizable Sin Sectorizar.

2. La delimitación de sectores responde:

a) A la atención de las necesidades urbanísticas previsibles a corto y medio plazo; o

b) A razones de conveniencia, en la ordenación de espacios cuya configuración el Plan avanza como piezas importantes del modelo de usos del suelo a largo plazo.

3. Las zonas sin sectorizar incluyen el resto del suelo apto para ser urbanizado en las condiciones que se establecen por el Plan.

4. En las zonas de Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, podrán delimitarse sectores siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie no menor de 20 hectáreas, salvo que este delimitado el ámbito en el presente Plan General con una superficie menor.

b) Los límites del sector se ajustarán en todo su trazado a los elementos físicos del territorio claramente reconocibles, sean estos naturales o infraestructurales; aunque en el caso de interrupciones de estos en el perímetro se admitirá la conexión sobre terrenos sin referencias en un porcentaje inferior al 10% sobre la totalidad de longitud de la delimitación.

SECCIÓN B: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo II.6.6.- Usos permitidos en suelo urbanizable sectorizado

1. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial o, en su caso, Especial. En cuanto al ámbito de cada sector; sus usos característicos, compatibles y prohibidos; su edificabilidad; y los sistemas generales adscritos a su desarrollo, se establecen en las correspondientes fichas de gestión.

2. Hasta tanto se apruebe el correspondiente plan parcial en los sectores con preordenación, básica y orientativa, se admiten construcciones aisladas destinadas a infraestructuras, dotaciones y actividades terciarias y comerciales compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establezca en la legislación vigente.

3. El régimen transitorio regulado en este artículo quedará suspendido cuando la superficie de las parcelas o terrenos vinculados supere el treinta por ciento (30%) de la superficie del sector.

SECCIÓN C: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

Artículo II.6.7.- Determinaciones en el suelo urbanizable sin sectorizar

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

En las zonas de Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, podrán delimitarse sectores siempre que cumplan las condiciones previstas en estas normas y fijen los correspondientes Sistemas Generales.

2. En el Suelo Urbanizable Especial podemos distinguir las siguientes áreas:

a) UPR-0,1, que comprende dos zonas:

I. Terrenos situados en los márgenes del embalse de Ojos y del Río Segura, limitando al Norte con el núcleo urbano de Blanca y Runes y al Sur con la Sierra de Ricote «La Navela».

II. Terrenos situados al Noreste del término municipal de Blanca, estando atravesados los mismos por el Río Segura y limitando al Norte con el término municipal de Abarán.

b) UPR-0,1', terrenos ubicados en el margen Este de la N-344.

Artículo II.6.8.- Usos permitidos en el suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Hasta tanto se aprueba el correspondiente planeamiento de desarrollo, conforme al artículo 83.3 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, podrán autorizarse, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la TRLSRM (art. 84) y en este Plan General, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones del sector primario: explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, mineras.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, con las condiciones establecidas en este Plan.

2. Conforme al artículo 83.4 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, podrán admitirse, excepcionalmente y previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que:

a) Se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado.

b) Se inserten adecuadamente en la estructura territorial y respeten el uso global.

c) Se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

3. El régimen transitorio regulado en este artículo quedará suspendido cuando la superficie de las parcelas vinculadas supere el treinta por ciento (30%) de la superficie del área delimitada al efecto en el plano de Clasificación y Usos del suelo.

Artículo II.6.9.- Condiciones de las construcciones ligadas a la utilización racional de recursos naturales.

1. Almacén agrícola

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: la misma que para vivienda.

b) Superficie máxima edificable: 20 m².

c) Altura máxima: 3,60 m.

d) Justificación del cultivo.

e) Divisiones: No se admitirá división alguna de la edificación, ni aseos.

2. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: la misma que para vivienda.

b) Ocupación máxima: 4%.

c) Distancia a linderos: 10 metros.

d) Distancia a camino público: se separará la distancia preceptiva, y como mínimo 15 metros.

e) Número máximo de plantas: dos.

f) Altura máxima reguladora: siete (7) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 del TRLSRM.

Artículo II.6.10.- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurren por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 b) LSRM o norma que lo sustituya.

Artículo II.6.11.- Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.

2. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expuesto en el art. 70 del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.

3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

4. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 c) LSRM o norma que lo sustituya.

5. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanos:

a) Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.

b) Ocupación máxima de las edificaciones del 15% de la parcela.

c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

d) Una distancia mínima a linderos de la finca de 15 metros.

e) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.

f) Altura máxima de una planta y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.

g) Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

Artículo II.6.12.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar ligadas a las actividades anteriores:

a) Se prohíbe la vivienda colectiva o plurifamiliar.

b) Edificabilidad neta máxima de la parcela: cuatro centésimas (0,04) de metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

c) Ocupación máxima de la parcela: cuatro por ciento (4%).

d) Altura máxima de la edificación: dos (2) alturas y siete (7) metros.

e) Separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela: Quince (15) metros.

f) Separación mínima de la edificación a bienes y terrenos de dominio público: La establecida en la legislación sectorial correspondiente.

g) La parcela tendrá acceso directo a vial o camino público.

h) En parcela lindante con la carretera MU-553, de acceso a Blanca, el propietario de la finca deberá ceder una franja de terreno tal que el lindero resultante tras la cesión quede a una distancia mínima de diez (10) metros del eje de dicha carretera. La separación a linderos de la parcela podrá medirse sobre los linderos existentes antes de la cesión.

i) La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, minimizando en todo caso el impacto paisajístico.

j) En la parte no construida de la parcela, la propiedad mantendrá el uso preexistente o procederá a su arbolado, cultivo o ajardinamiento.

k) La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, especialmente las infraestructuras para el abastecimiento de agua, la evacuación o tratamiento de los residuos y la depuración y vertido de las aguas residuales.

l) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

Artículo II.6.13.- Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente

1. Las establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 85).

2. Las construcciones vinculadas a actuaciones específicas de interés público cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de la parcela: veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Edificabilidad neta máxima de la parcela: cuatro centésimas (0,04) de metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

c) Ocupación máxima de la parcela: cuatro por ciento (4%).

d) Altura máxima de la edificación: dos (2) alturas y siete (7) metros, excepto construcciones singulares que, por su función, precisen necesariamente de una altura mayor, como chimeneas, silos, torres de comunicaciones, etcétera.

e) Separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela: Quince (15) metros.

f) Separación mínima de la edificación a bienes y terrenos de dominio público: La establecida en la legislación sectorial correspondiente.

g) La parcela tendrá acceso directo a vial o camino público.

h) En parcela lindante con la carretera MU-553, de acceso a Blanca, el propietario de la finca deberá ceder una franja de terreno tal que el lindero resultante tras la cesión quede a una distancia mínima de diez (10) metros del eje de dicha carretera. La separación a linderos de la parcela podrá medirse sobre los linderos existentes antes de la cesión.

i) La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, minimizando en todo caso el impacto paisajístico.

j) En la parte no construida de la parcela, la propiedad mantendrá el uso preexistente o procederá a su arbolado, cultivo o ajardinamiento.

k) La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la actividad, especialmente las infraestructuras para el abastecimiento de agua, la evacuación o tratamiento de los residuos, y la depuración y vertido de las aguas residuales.

l) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

m) En su caso, las establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo II.6.14.- Procedimiento de autorización excepcional

La autorización excepcional de actuaciones específicas de interés público seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 86).

SECCIÓN D: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL.

Artículo II.6.15.- Determinaciones del suelo urbanizable especial

1. Se considera Suelo Urbanizable Especial, siguiendo los criterios establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, aquellos terrenos específicos con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.

Dentro del Suelo Urbanizable Especial podemos distinguir varias áreas atendiendo a su ubicación y desarrollo, recogidas en el artículo II.6.7 de estas Normas.

2. El aprovechamiento de referencia del Suelo Urbanizable Especial se establece en una décima (0,10) de metro cuadrado por metro cuadrado.

Artículo II.6.16.- Condiciones para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable especial

Se establecen las siguientes condiciones para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable especial:

a) Superficie bruta mínima del sector: Cuatrocientos mil (400.000) metros cuadrados, incluyendo la superficie de los sistemas generales vinculados.

b) Tipología del uso residencial: Vivienda unifamiliar aislada, no permitiéndose otra tipología.

c) Aprovechamiento de referencia: Diez centésimas (0,10) de metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

d) Superficie mínima de la parcela edificable: Trescientos (300) metros cuadrados.

e) Ocupación máxima de la parcela: Ocho por ciento (8%).

Artículo II.6.17.- Usos permitidos en el suelo urbanizable especial (Régimen Transitorio).

1. Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, conforme al artículo 83.3 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, podrán autorizarse, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la TRLSRM (art. 84) y en este Plan General, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones del sector primario: explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, mineras.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores. Conforme al artículo 83.4 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, podrán admitirse, excepcionalmente y previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que:

I. Se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado.

II. Se inserten adecuadamente en la estructura territorial.

III. Se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

2. El régimen transitorio regulado en este artículo quedará suspendido cuando la superficie de las parcelas vinculadas supere el treinta por ciento (30%) de la superficie del área delimitada al efecto en el plano de Clasificación y Usos del suelo.

Artículo II.6.18.- Condiciones de las construcciones ligadas a la utilización racional de recursos naturales

1. Almacén agrícola

Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: la misma que para vivienda.

b) Superficie máxima edificable: 20 m².

c) Altura máxima: 3,60 m.

d) Justificación del cultivo.

e) Divisiones: No se admitirá división alguna de la edificación, ni aseos.

2. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobadas para la ordenación de la actividad correspondiente.

No se admitirán aquellas que supongan un grave perjuicio para la población circundante.

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima: la misma que para vivienda.

b) Ocupación máxima: 4%.

c) Distancia a linderos: 10 metros.

d) Distancia a camino público: se separará la distancia preceptiva, y como mínimo 15 metros.

e) Número máximo de plantas: dos.

f) Altura máxima reguladora: siete (7) metros, pudiendo superarse por elementos técnicos de la construcción.

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 del TRLSRM.

Artículo II.6.19.- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y los servicios públicos

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurren por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

3. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 b) LSRM o norma que lo sustituya.

Artículo II.6.20.- Áreas o instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de carreteras pueden llevarse a cabo en áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante Plan Especial que la complemente.

2. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal, conforme el procedimiento expuesto en el art. 70 del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.

3. En todo caso, las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

4. En cuanto al resto de condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 84 c) LSRM o norma que lo sustituya.

5. Los talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca vinculados a carreteras deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:

a) Parcela mínima con superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.

b) Ocupación máxima de las edificaciones del 15% de la parcela.

c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

d) Una distancia mínima a linderos de la finca de 15 metros.

e) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o, como mínimo, 15 metros.

f) Altura máxima de una planta y siete metros, pudiendo superarse con elementos técnicos de la construcción.

g) Adecuación de la construcción de la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación.

Artículo II.6.21.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar ligadas a las actividades anteriores:

a) Se prohíbe la vivienda colectiva o plurifamiliar.

b) Superficie mínima de la parcela:

I. Con carácter general, cinco mil un (5.001) metros cuadrados.

II. Si la parcela tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c) Edificabilidad neta máxima de la parcela: cuatro centésimas (0,04) de metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

d) Ocupación máxima de la parcela: cuatro por ciento (4%).

e) Altura máxima de la edificación: dos (2) alturas y siete (7) metros.

f) Separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela: Quince (15) metros.

g) Separación mínima de la edificación a bienes y terrenos de dominio público: La establecida en la legislación sectorial correspondiente.

h) La parcela tendrá acceso directo a vial o camino público.

i) En parcela lindante con la carretera MU-553, de acceso a Blanca, el propietario de la finca deberá ceder una franja de terreno tal que el lindero resultante tras la cesión quede a una distancia mínima de diez (10) metros del eje de dicha carretera. La separación a linderos de la parcela podrá medirse sobre los linderos existentes antes de la cesión.

j) La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, minimizando en todo caso el impacto paisajístico.

k) En la parte no construida de la parcela, la propiedad mantendrá el uso preexistente o procederá a su arbolado, cultivo o ajardinamiento.

l) La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, especialmente las infraestructuras para el abastecimiento de agua, la evacuación o tratamiento de los residuos y la depuración y vertido de las aguas residuales.

m) Justificación de la no formación de núcleo de población.

n) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

Artículo II.6.22.- Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente

Las establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 85) y de acuerdo con las previsiones del artículo II.6.15 de estas Normas.

Artículo II.6.23.- Procedimiento de autorización excepcional

La autorización excepcional de actuaciones específicas de interés público seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (art. 86).

TÍTULO III:

NORMAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1.- GENERAL

Artículo III.1.1.- Carreteras.

a) Legislación.

La legislación estatal está constituida por la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio) y el Reglamento General de Carreteras, o, en su caso, por la legislación que las sustituya.

La legislación autonómica está constituida en la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, o, en su caso, por la legislación que las sustituya.

Artículo III.1.2.- Vías pecuarias.

a) Legislación.

Está constituida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, dictada en ejercicio de la competencia exclusiva que atribuye al Estado el artículo 149.1.23.^a de la Constitución para dictar la legislación básica sobre esta materia. De acuerdo con su Disposición derogatoria única: «Queda derogada la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias, y el Real Decreto 2876/1978, de 3 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley».

Artículo III.1.3.- Ley de Aguas.

a) Legislación.

Está constituida básicamente por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 29 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, o, en su caso, por la normativa que lo sustituya.

Artículo III.1.4.- Red eléctrica.

a) Legislación.

Habrà que tener en cuenta, entre otras:

* La Ley 10/1966, de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa (EF) y servidumbre de paso para instalaciones eléctricas;

* El Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, que aprobó el Reglamento de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas;

* El Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, sobre Normas para otorgamiento de autorización administrativa en materia de instalaciones eléctricas;

* Reglamento Electrónico para Baja Tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobadas por el mismo Real Decreto;

El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprobó el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, así como, en su caso, la legislación que las sustituya.

Artículo III.1.5.- Red de saneamiento. Depuración.

a) Legislación.

La legislación estatal aplicable está constituida, entre otras disposiciones, por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas; la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; así como el Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

La legislación autonómica está constituida, entre otras disposiciones, por la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia; y por el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, y, en su caso, la legislación que los sustituya.

Artículo III.1.6.- Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU.

a) Legislación.

Constituida por la Ley 42/1975, de 19 de noviembre de recogida y tratamiento de los desechos, y RSU, modificada por el RD 1163/1986, de 13 de junio, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, que regula la aplicación del Reglamento anterior en zonas de dominio público.

Tienen incidencia en esta materia la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, y en su caso la legislación que le sustituya

Artículo III.1.7.- Yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

1. Legislación aplicable.

Son de especial aplicación:

* La ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

* El Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, modificado por el Real Decreto 64/1994.

* Decreto 108/1987 de la Región de Murcia, de 26 de noviembre, sobre normativa reguladora de las actuaciones arqueológicas en la Región de Murcia, o legislación que lo sustituya.

2. Áreas de protección arqueológica

1. En el Catálogo de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos y ambientales a proteger, se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente los yacimientos arqueológicos conocidos en el término municipal.

2. El catálogo podrá ser modificado razonadamente en orden a:

a) Incluir, y proteger, nuevos yacimientos arqueológicos.

b) Redelimitar los yacimientos arqueológicos catalogados.

3. En los informes urbanísticos emitidos relativos a terrenos comprendidos en áreas de protección arqueológica, se hará constar explícitamente:

a) La vigencia de las normas de protección de los yacimientos arqueológicos.

b) La posibilidad de declarar y proteger nuevos yacimientos arqueológicos tras su descubrimiento, y de redelimitar los existentes, ampliando el área protegida.

3. Grados de protección

Se establecen los siguientes grados de protección:

* Grado A. Zonas de intervención arqueológica: comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bienes de Interés Cultural, así como aquellos otros que, aun sin tener dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés cultural, de una protección especial.

* Grado B. Zonas con restos arqueológicos: comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble in situ, no protegidos con el Grado A.

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

4. Actuaciones permitidas en zonas con Grado A

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

5. Actuaciones permitidas en zonas con Grado B

1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicho informe, que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

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

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

2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, el Servicio de Patrimonio Histórico, tras la finalización de dicha actuación, redactará un informe con el siguiente contenido mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

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

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

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

6. Actuaciones permitidas en zonas con Grado C

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

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Servicio de Patrimonio

Histórico, un informe que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, exprese como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. Las actuaciones arqueológicas seguirán el procedimiento establecido en el apartado número 4 anterior, párrafos 2 y 3.

7. Aparición de restos fuera de las áreas de protección

En el caso de aparición de restos fuera de las áreas de protección establecidas en el presente Plan General, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el artículo 43 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, «la administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.»

8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles

Los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrán serlo de alguna de las siguientes formas:

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio urbano resultante.

Artículo III.1.8.- Ferrocarriles

a) Legislación aplicable

Son de especial aplicación:

* La Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

* El Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, que aprueba el reglamento del sector ferroviario, o legislación que lo sustituya.

b) Afecciones territoriales

La zona de servicio ferroviario está constituida por los terrenos calificados en el presente Plan General como sistema general ferroviario o equivalente.

Las afecciones territoriales son las señaladas en la legislación vigente. A título meramente informativo, se indican las principales disposiciones limitativas de la propiedad incluidas en los artículos 15 y 16 de la Ley del Sector Ferroviario.

* En las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, y sin perjuicio de las

competencias de las Administraciones públicas, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles.

* En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

* Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

* En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

* Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Artículo III.1.9.- Espacios naturales de la RED NATURA 2000

1. Condiciones generales.

a) La totalidad de los terrenos incluidos en los espacios naturales propuestos para formar parte de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), deberá tener la categoría de protección específica (por valores ambientales: figura de protección ambiental), de manera que se evite el deterioro de los hábitats naturales y de las especies que haya motivado su designación. Para ello, deberá tener la clasificación correspondiente conforme a lo establecido en la Ley 1/2002, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia. De igual modo, los terrenos forestales declarados de utilidad pública deberán clasificarse dentro de una topología de protección específica (natural y/o forestal), de manera que se salvaguarden los diversos valores ambientales de estas áreas.

b) En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000, cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a dichos lugares, deberá ser sometido a una

adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo, conforme al artículo 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, y según el R. D. 1.997/1995, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el R. D. 1.193/1998. En el caso de que el plan o proyecto esté sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la legislación vigente, la evaluación de repercusiones en el lugar podrá integrarse en este mismo procedimiento (Ley 62/2003).

c) En el desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con zonas protegidas, se deberán establecer espacios de amortiguación de usos que eviten impactos indirectos sobre dichos espacios. Tales zonas podrán incluirse dentro del sistema general de espacios libres.

d) Deberá asegurarse la conectividad entre los espacios naturales protegidos, a través de hábitats de interés comunitario existentes en suelos urbanizables, vías pecuarias, ramblas, etcétera, para crear así una red de corredores ecológicos. Estos elementos de conexión deberán conservarse o restaurarse para asegurar su funcionalidad.

Capítulo 2.- Patrimonio histórico

Artículo III.2.1.- Aplicación y objeto.

1. Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como edificios y elementos catalogados en los planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. Dentro de cada tipología serán protegidos los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen o los distorsionen.

2. La protección de los yacimientos arqueológicos se regulará por su normativa específica.

Artículo III.2.2.- Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- * Grado 1 – Protección Integral.
- * Grado 2 – Protección Estructural.
- * Grado 3 – Protección Parcial.

Artículo III.2.3.- Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de zona. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo III.2.4.- Obras a realizar en los edificios catalogados.

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados son:

a) Obras de conservación: aquellas cuya finalidad es el cumplimiento de las obligaciones de la propiedad respecto a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo, podrán realizarse las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etcétera), y las estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

b) Obras de restauración: aquellas con las que se pretende restituir las condiciones originales del edificio, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

c) Obras de consolidación: aquellas que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etcétera) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

d) Obras de rehabilitación: aquellas que tienen por objeto la adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales de edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales.

e) Obras de reestructuración: aquellas que tienen por objeto la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

f) Obras nuevas: obras de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

Artículo III.2.5.- Normas Supletorias.

1. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones

particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo dominar en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.

2. Igualmente, las zonas incluidas en el Plan Especial del Casco Histórico Artístico (P.E.C.H.A.) se registrarán por las Ordenanzas Reguladoras aprobadas en Pleno Municipal el 28 de marzo de 1.996, y publicadas en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del 9 de abril del mismo año. Adicionalmente, se dispone la consideración completa del Malecón dentro del Catálogo del PECHA, incluido el tramo de La Arboleja, ya que dicho elemento constituye una única entidad.

3. Para los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, no pudiendo realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble declarado Bien de Interés Cultural o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha ley (actualmente la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). Los escudos adosados a fachada son Bienes de Interés Cultural por la disposición adicional segunda de la citada Ley 16/85, y les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Requerirán asimismo la aprobación de la Dirección General de Cultura aquellas actuaciones en los entornos de Bienes de Interés Cultural que:

a) Afectando a inmuebles recayentes al área de entorno de BIC, puedan alterar el carácter de éste o perturbar su contemplación desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

b) Afecten a los edificios que forman medianera con los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

Artículo III.2.6.- Grado 1. Protección integral.

1. El nivel de protección integral es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Las obras permitidas en estos edificios son las de restauración y conservación, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la Protección Integral.

3. No se permitirá aumento de volumen, ni mayor aprovechamiento del volumen original; aunque se pueda autorizar cambios de usos y funciones que respeten su carácter siempre que no atenten contra los valores del inmueble.

Artículo III.2.7.- Grado 2. Protección Estructural.

1. Los elementos urbanos o arquitectónicos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que

presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas tendentes a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha. Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales, tanto desde el punto de vista compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevarán la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas y las técnicas constructivas que lo hicieron posible.

Artículo III.2.8.- Grado 3. Protección Parcial

1. El nivel de Protección Parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha, tales como fachadas; remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos del interior.

2. Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Artículo III.2.9.- Seguridad, salubridad y ornato.

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

2. En los edificios y elementos catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación ni de los edificios colindantes, ni que supongan la desaparición de elementos de interés del edificio catalogado.

Artículo III.2.10.- Sustitución de edificios catalogados en estado de ruina.

1. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas se producirá en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente.

2. En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser objeto de conservación. Cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, etcétera) para integrarlos al nuevo edificio, previo inventario de

los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. La reconstrucción o incorporación de elementos antiguos se realizará, únicamente, en el sentido establecido en el artículo 39.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

3. Siempre que vaya a derribarse un edificio catalogado o una de sus partes, deberá hacerse un estudio histórico, arqueológico o arquitectónico cuya documentación debe recoger una descripción exhaustiva de los elementos de interés del edificio; de tal forma que queden especificados los datos fundamentales para la concepción de la nueva edificación.

4. Si en algún caso llegara a incoarse expediente para la declaración de ruina de un edificio catalogado, la sustitución del mismo seguirá unas condiciones según el nivel donde se encuentre:

a) Niveles de Protección Integral y Estructural: No podrán variarse las condiciones de edificabilidad, ni incrementar la superficie construida previa a la sustitución.

b) Nivel de Protección Parcial: Las condiciones de edificabilidad se regirán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio.

c) Edificios incluidos en un entorno B.I.C.: deberán contar con autorización de la administración competente.

Capítulo 3.- Medidas correctoras del impacto ambiental

Artículo III.3.1.- De carácter general

1. Las medidas correctoras pueden denominarse de forma global como «buenas prácticas ambientales» en el sector de la construcción y derivan de la implantación de las mismas en las empresas del sector. Como medida correctora se propone, la exigencia por parte del Ayuntamiento a los promotores de los proyectos a realizar, de que las empresas constructoras tenga implantado un sistema de gestión ambiental o que se comprometa a realizar las obras de acuerdo a un plan de gestión ambiental, presentando una propuesta del mismo que deberá ser aprobada por la oficina técnica municipal.

2. En los terrenos protegidos con uso agrícola, se aplicará el «código de buenas prácticas agrícolas» para reducir la lixiviación en los cultivos, llevando un control en la aplicación de nitratos, fosfatos y plaguicidas, y en general prácticas que eviten el incremento en la conductividad de los terrenos.

3. Respecto a la propuesta de mejora de trazado, se intentará compensar los movimientos de tierra (desmontes y terraplén), con el fin de generar la menor cantidad de residuos y evitar el traslado de materiales de préstamo. En su caso, los materiales de préstamo procederán siempre de canteras autorizadas.

Artículo III.3.2.- Suelo y geomorfología

Para minimizar o evitar que se generen procesos erosivos tras el desbroce del terreno se recomienda que transcurra el mínimo tiempo posible entre el desbroce y la preparación del terreno y el inicio de construcción de la obra. De esta manera se reducirá la posibilidad de arrastre de tierra y sólidos por las aguas de escorrentía y la contaminación por turbiedad de las aguas superficiales. Por otro lado, se deberá retirar o acopiar la cubierta vegetal y ser utilizados para la restauración de las áreas degradadas, con el fin de que continúen los procesos edafogenéticos.

Artículo III.3.3.- Aguas residuales

1. El promotor deberá asegurar el tratamiento de las aguas residuales generadas por el sector promovido. Si es preciso, los propietarios del suelo sufragarán las medidas necesarias: bien la ampliación de las depuradoras existentes, bien la construcción de una o varias depuradoras existentes. En cualquier caso, los propietarios del suelo sufragarán los costes de conexión con el sistema general de saneamiento, incluyendo las instalaciones de todo tipo que sean necesarias para el transporte de las aguas residuales hasta las estaciones depuradoras.

2. En terrenos con uso industrial, los vertidos con destino al alcantarillado deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente (Decreto Regional de Vertidos 16/1999), bien sea por pretratamiento individualizado por cada industria o conjunto para todo el Polígono Industrial.

3. Las aguas pluviales se recogerán y evacuarán adecuadamente de forma que no se mezclen con las aguas residuales de las industrias ubicadas en terrenos con uso actividad económica. Se evitará así que tengan contacto con productos y residuos de los cuales puedan originarse su contaminación; en el caso de que se produjera mezcla de aguas pluviales con contaminantes, deberán ser canalizadas hacia los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

4. Si la limpieza de maquinaria se realiza utilizando disolventes, habrán de ser recogidos y, hasta donde sea posible, reciclados; caso de utilizarse agua o vapor, los flujos residuales se recogerán y se les dará tratamiento de residuos peligrosos.

5. Las instalaciones que realicen vertidos al alcantarillado deberán disponer en sus colectores inmediatamente antes de sus acometidas a las redes de saneamiento, los dispositivos necesarios para toma de muestras y aforo de caudales.

Artículo III.3.4.- Residuos

1. El ayuntamiento deberá vigilar y prevenir el vertido incontrolado de residuos sólidos. Así, los residuos de obra deberán ser recogidos en el menor plazo posible, para evitar ser amontonados en pilas y convertirse en focos de emisión de polvo. Antes de su eliminación, serán separados aquellos que puedan ser reutilizados

o reciclados. Los residuos que no puedan ser tratados serán depositados en vertedero. Asimismo, los materiales que se utilicen en las obras deberán proceder de zonas de extracción debidamente legalizadas.

2. En el suelo urbanizable uso actividad económica, se observarán al menos las siguientes condiciones a considerar en lo relativo a la manipulación y gestión de los residuos peligrosos:

a) No se eliminarán residuos por combustión directa e incontrolada de los mismos. No podrán arrojar-se al alcantarillado. Se dispondrán los medios oportunos para evitar la incorporación de residuos a las corrientes de aguas residuales.

b) No podrán depositarse en contenedores de servicios municipales de recogida de basuras.

c) No podrán entregarse a gestores que los destinen a vertederos de residuos sólidos urbanos.

d) No se entregarán residuos peligrosos a manipuladores que no estén autorizados como gestores de RTP.

e) Para los residuos cuyo destino final sea el vertido, los vertederos utilizados deberán estar autorizados a este objeto.

f) No se podrán mezclar residuos peligrosos entre sí, o con otros industriales o urbanos.

g) Los residuos peligrosos se envasarán, etiquetarán y almacenarán de acuerdo con lo exigido en la legislación de aplicación.

h) Las estipulaciones anteriores son de aplicación tanto a los residuos peligrosos como a sus recipientes y a los envases vacíos que los hayan contenido.

i) Los residuos peligrosos tendrán siempre un titular, cualidad que corresponderá al productor o al gestor de los mismos. Sólo se produce transferencia de responsabilidad en el caso de cesión del residuo a entidades autorizadas como las que se señalan arriba, cesión que ha de constar en documento fehaciente.

3. Respecto a las condiciones mínimas a considerar en la manipulación y gestión de todos los residuos, se controlarán al menos las siguientes:

a) Se cuantificarán las producciones de todos los residuos. Se identificarán, mediante su denominación social, CIF y actividad desarrollada con los residuos, todos y cada uno de los gestores de residuos que operan con la empresa; igualmente, se detallarán las autorizaciones de que disponen estos gestores para poder ejercer la actividad de gestión.

b) Para los envases comerciales de los que es último poseedor, deberá entregarlos, convenientemente separados por materiales, a un reutilizador, un recuperador, un reciclador o a un valorizador autorizado.

c) Se dispondrá un registro para todos y cada uno de los residuos producidos.

Artículo III.3.5.- Emisiones a la atmósfera

1. El Ayuntamiento deberá llevar un control de la contaminación en las emisiones que se generen en el

municipio. Así, para prevenir y evitar que se generen nuevas zonas con índices de contaminación atmosférica, habrá que tener en cuenta las siguientes medidas:

a) No se podrán utilizar como combustibles ningún tipo de residuos (disolventes, neumáticos, etc..) sin autorización expresa de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente.

b) Hasta donde sea posible, en las instalaciones de combustión se emplearán los combustibles menos contaminantes de los disponibles, según la siguiente graduación: gas natural, GLP, Fuel-oil BIA, Fuel-oil n.º 1, etc.

c) En el caso de existir emisiones a la atmósfera localizadas, distintas de las producidas por instalaciones de combustión, se dispondrán las medidas correctoras necesarias para asegurar que la calidad en cuanto a la concentración de los contaminantes que las caracterizan se ajusta a los límites exigibles según los criterios establecidos normativamente.

2. En general, serán tenidas en cuenta, respecto a los criterios aplicables a las emisiones y controles obligatorios, las exigencias del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

Artículo III.3.6.- Ruido

1. Las industrias ubicadas en los terrenos de suelo urbanizable uso Actividades Económicas, no sobrepasarán los niveles permitidos de ruidos, siendo aplicable en este caso los niveles máximos establecidos en el Decreto Regional 48/1998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido, en su anexo I para el suelo industrial (75 Leq dB(A) durante el día y 65 Leq dB(A) durante la noche, ambos en el medio ambiente exterior.

2. Se deberá controlar el ruido generado por el tráfico como consecuencia del incremento de la población, colocando bandas sonoras que limiten la velocidad en los viales, o bien en caso necesario, pantallas acústicas próximas a las vías de comunicación.

3. Se llevará un control de los niveles de ruido que soportan los distintos usos del suelo, principalmente en las áreas residenciales y próximas a zonas con actividades docentes o sanitarias, realizando, en caso necesario, el retranqueo de la línea de edificación desde las vías de comunicación más importantes. Se aplicarán las limitaciones que establece la legislación en torno a carreteras y ferrocarriles (Zona de Dominio Público, Zona de Servidumbre y Zona de Afección), de modo que se garantice un nivel de ruido por debajo de los límites exigidos en el RD 48/1988.

4. Se adecuará una zona de amortiguación entre las vías de comunicación que generen mayor nivel de ruido y los terrenos propuestos como Urbanizable uso residencial, implantándose en estas zonas, áreas comerciales, deportivas o espacios verdes que minimicen el impacto generado por el ruido.

Artículo III.3.7.- Vegetación

1. Los terrenos en los que se vaya a proceder a una repoblación se deberá realizar siempre con especies autóctonas, mediante técnicas manuales poco agresivas.

2. En determinadas actuaciones en los que sea preciso utilizar maquinaria pesada, se deberá controlar el paso de estos vehículos en zonas con especies de alto valor ecológico.

Artículo III.3.8.- Fauna

1. Cualquier tipo de actuaciones que se prevén realizar, se llevarán a cabo del modo menos agresivo a la fauna. Así, se planificará cualquier actividad, de modo que se realicen fuera de la época de nidificación de las aves y en periodo diurno, de modo que no les afecte la luminosidad de los focos o el ruido de la maquinaria.

2. Respecto a las instalaciones eléctricas de Alta Tensión, se instalarán los modelos establecidos en el art. 5 de la propuesta de RD sobre el establecimiento de las medidas de carácter técnico en dichas instalaciones. Las crucetas a utilizar serán metálicas galvanizadas por inmersión en caliente, con el fin de reducir los riesgos de electrocución y colisión para la avifauna. En los conductores se colocarán salvapájaros o señalizadores visuales destinados a evitar los riesgos de colisión.

Artículo III.3.9.- Espacios Naturales Protegidos y Hábitats de Interés Comunitario

Cualquier actividad que se prevea realizar en algún espacio natural protegido propuesto por la Comunidad Autónoma de Murcia para formar parte de la Red Natura 2000 (LIC o ZEPA), realizará una Evaluación de sus repercusiones sobre el lugar afectado, de acuerdo al art. 6 de la Directiva 92/43 CEE y en caso necesario, deberán aplicar normas de protección o medidas compensatorias para las especies incluidas en los anexos del RD 1997/1995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre, modificado por el RD 1193/98.

Artículo III.3.10.- Vías pecuarias

En la elaboración de Planes Parciales, se mantendrá el dominio público de las vías pecuarias identificadas en este Plan General, y las que se declaren en el futuro, que atraviesan o colinden con el sector objeto de desarrollo.

Capítulo 4.- Plan de Vigilancia Ambiental

Artículo III.4.1.- Plan de Vigilancia Ambiental

1. Durante la ejecución de las obras, la vigilancia ambiental dependerá de la Administración que deberá controlar que, durante el transcurso de las obras, las condiciones ambientales del municipio, no se deteriorenen sobre todo en aspectos como: excesiva emisión de polvo durante el movimiento de tierras, obligando a la empresa contratista al riego periódico de la zona, la reducción en la emisión de ruidos y vibraciones, y seguridad vial, con la adecuada señalización de las obras.

2. Se vigilará el correcto cumplimiento de las medidas propuestas para la mejor integración paisajística de las infraestructuras que se implanten en el área municipal, para no alterar la calidad visual del entorno ni crear barreras visuales en futuras zonas urbanizables que afecten a la accesibilidad visual.

3. Por otro lado, se debe exigir que las industrias que se implanten en el suelo Urbanizable de Actividad Económica, en su caso particular, realicen la Declaración Anual de Medio Ambiente y aquellos informes que sean preceptivos en razón de las autorizaciones ambientales pertinentes, referidos tanto al control de residuos como emisiones a la atmósfera. Relativo al uso industrial se tendrá en cuenta con especial hincapié los vertidos al alcantarillado, y en caso que la carga contaminante sea elevada, se deberá exigir que se lleve a cabo un tratamiento específico para asegurar que las aguas residuales procedentes del uso industrial sean depuradas.

4. Se deberá remitir informe anual al órgano ambiental regional en el que se reflejen los aspectos más relevantes en cuanto al cumplimiento de la normativa ambiental vigente. Se podrá utilizar como modelo la certificación de ECA que debe acompañar a la Declaración Anual de Medio Ambiente. En el informe emitido deberá recogerse expresamente la efectividad de los servicios generales como saneamiento y gestión de residuos y en el primer informe que se emita, el grado de aplicación de las medidas correctoras impuestas.

5. Con carácter previo al inicio de las actividades futuras que se vayan a desarrollar en el municipio, se deberá obtener el acta de puesta en marcha y funcionamiento del ayuntamiento o de la Consejería de Medio Ambiente, según corresponda, tal como indica la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia en su art.36. Estos organismos o en su caso, las entidades colaboradoras comprobarán y vigilarán el cumplimiento de las condiciones impuestas en el acta de puesta en marcha y el seguimiento de los programas de vigilancia ambiental.

6. Asimismo, se deberá realizar un control riguroso de la distancia mínima que deben ubicarse las futuras urbanizaciones desde el borde de la autovía N-301 y los terrenos próximos a la línea de ferrocarril o a suelo con uso residencial, para que la población no se vea afectada por las emisiones de ruido procedentes del tráfico.

7. Respecto al control de la calidad atmosférica, se realizarán mediciones de la contaminación en el municipio, con el fin de garantizar unos niveles de calidad del aire aceptable.

Capítulo 5.- Área de Rehabilitación Integrada Barrio del Castillo

Artículo III.5.1.- Ámbito

El Área de Rehabilitación Integrada «Barrio del Castillo» abarca el ámbito grafiado en los planos de ordenación.

Artículo III.5.2.- Criterios de intervención en la reurbanización.

Serán de aplicación a todas las intervenciones a realizar dentro del área encaminadas a la recuperación de los espacios públicos, calles y plazas, debiéndose cumplir los siguientes preceptos:

a) las canalizaciones encaminadas al suministro y abastecimiento de servicios, agua, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, televisión por cable o cualquier otro no mencionado, se realizarán principalmente soterradas. En los puntos en los que no sea posible se realizarán empotradas en los muros a excepción de la canalización de las aguas de lluvia.

b) La pavimentación se realizará con materiales naturales, piedra natural en acabados rugoso, cantos rodados, adoquines, evitando las imitaciones en otros materiales.

c) El mobiliario urbano será acorde con el entorno, principalmente hechos con materiales como la madera y el hierro fundido o colado, terminados con barnices, aceites o pinturas al óxido.

Artículo III.5.3.- Criterios de intervención en la Rehabilitación de viviendas.

Serán de aplicación a todas aquellas intervenciones encaminadas a la rehabilitación de las viviendas o de edificios que se destine a este uso, debiendo de ajustarse a los siguientes criterios:

a) Funcionales.- Se realizarán los cambios oportunos con el fin de alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y confort, sin que por ello se desvirtúe la distribución original de la casa y el tipo de escalera, elemento característico de este tipo de edificación.

b) Estructurales.- Se conservarán los muros de carga, ya sean de mampostería, tapial o ladrillo para revestir, no pudiendo sustituirse por pilares. Los forjados de rollizos con revoltón de yeso se conservarán siempre que sea posible, reforzándose mediante la realización de capa de comprensión o losa de hormigón armado con mallazo, chapas metálicas aligeradas de distintos tipos, plegadas o laminado y utilizando morteros aligerados.

c) Cubiertas.- Al igual que en los forjados, se conservarán los palos o rollizos, en su disposición de inclinados, pudiendo sustituirse e entrevigado de cañizo por tableros de madera, aglomerados, chapas metálicas o de material impermeabilizante, quedando revestidas en estos casos. La teja será cerámica de barro tipo cañón, no permitiéndose los acabados vitrificados o en color.

d) Fachadas.- No se permiten los vuelos sobre el plano de fachada, a excepción de los balcones de cerrajería con un fondo máximo de 40 cm, realizándose dicho vuelo con pavimento de baldosa hidráulica cerámica, de piedra o madera, en ningún caso de hormigón. La carpintería será de madera barnizada o pintada en

colores verde cromo, rojo carruaje o gris, con contraventanas o frailerros y persianas de lamas de madera tipo veneciana, sin empotrar. La cerrajería será metálica con perfiles cuadrados o circulares macizos, con diseño ajustado los existentes en el entorno. Los Huecos de dimensiones verticales, con predominio de la altura sobre la anchura y del muro sobre el hueco. Los revestimientos continuos, lisos o raspado fino y sin juntas, permitiéndose las pinturas a la cal o al silicato, compatibles con el soporte, los colores se ajustarán a los existentes, prefiriéndose los colores tierra en tonos claros. Los zócalos de piedra natural al corte, sin pulir, con forma regular y concertados, no estando permitido el uso de materiales cerámicos, baldosas, alicatados, ni brillantes, así como la piedra imitando muros de mampostería o lajas.

e) Aleros y Canales.- Los aleros se realizarán con ladrillo de barro macizo, tipo Valentin, dispuestos a soga, tizón, escuadra o sardinel, alternados o no. El canalón de recogida de aguas de lluvias, será de chapa de zinc, cobre o galvanizados, al igual que sus bajantes, menos en el tramo final que se colocarán de fundición.

Artículo III.5.4.- Criterios de intervención en Reconstrucción (nueva planta).

Serán de aplicación en todas aquellas intervenciones encaminadas a la reconstrucción, obras de nueva planta, con el uso de vivienda, debiendo de ajustarse a los siguientes criterios:

a) Funcionales.- La distribución se ajustará en lo posible a los restos de la edificación anterior, conservando las dimensiones de las distintas naves o crujías, distribuyéndose en dos o tres cuerpos, que ventilen a fachada y patio, la escalera se realizarán con losa continua al modo tradicional.

b) Estructurales.- Aunque se aconseja la realización de estructuras resueltas con muros de carga, ya sean de mampostería, tapial o ladrillo para revestir, en caso del empleo de pilares, estos deberán quedar disimulados en la tabiquería, a modo de pilastras. Los forjados se realizarán con bovedillas curvas y el de cubierta será inclinado.

c) Cubiertas.- Será inclinada con teja cerámica de barro tipo cañón, no permitiéndose los acabados vitrificados o en color. En caso de terrazas, transitables o no, estas se delimitarán con peto de obra o barandilla de cerrajería, no estando permitido el uso de balaustradas.

d) Fachadas.- No se permiten los vuelos sobre el plano de fachada, a excepción de los balcones de cerrajería con pavimento de baldosa hidráulica cerámica, de piedra o madera, en ningún caso de hormigón. La carpintería será de madera barnizada o pintada en colores verde cromo, rojo carruaje u gris, con contraventanas o frailerros y persianas de lamas de madera tipo veneciana, sin empotrar. La cerrajería será metálica con

perfiles cuadrados o circulares macizos, con diseño ajustado los existentes en el entorno. Los Huecos de dimensiones verticales, con predominio de la altura sobre la anchura y del muro sobre el hueco. Los revestimientos continuos, lisos o raspado fino y sin juntas, permitiéndose las pinturas a la cal o al silicato, compatible con el soporte, los colores se ajustarán a los existentes prefiriéndose los colores tierra en tonos claros. Los zócalos de piedra natural al corte, sin pulir, con forma regular y concertados, no estando permitido el uso de materiales cerámicos, baldosas, alicatados, ni brillantes, así como la piedra imitando muros de mampostería o lajas.

e) Aleros y Canales.- Los aleros se realizarán con ladrillo de barro macizo, tipo Valentín, dispuestos a soga, tizón, escuadra o sardinel, alternados o no. El canalón de recogida de aguas de lluvias, será de chapa de zinc, cobre o galvanizados, al igual que sus bajantes, menos en el tramo final que se colocarán de fundición.

Artículo III.5.5.- Criterios de intervención en las construcciones de nueva planta no destinadas a vivienda.

Serán de aplicación en las edificaciones de nueva planta que no tengan el destino de vivienda. En la medida de lo posible se adaptarán a las condiciones que establece el apartado anterior, siempre y cuando, esté justificado el incumplimiento de alguno de los criterios por razones funcionales y que los materiales empleados o su disposición formal sean acordes con el entorno.

TÍTULO IV:

NORMAS DE GESTIÓN

Artículo IV.1.1.- Criterios de selección en el sistema de concurrencia

En el caso de actuaciones por el sistema de concurrencia, se señalan los siguientes criterios de selección de propuestas de programación, que dividimos en las categorías de «principales» y «complementarios», siendo los primeros de un valor superior a los segundos a la hora de su ponderación en las alternativas de Programación presentadas por la iniciativa particular.

1) Criterios principales.

a) Mayor brevedad en el plazo previsto para realizar la urbanización.

Cuanto menor sea el plazo previsto mayor será la valoración que merece la oferta jurídico-económica.

b) Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente.

Las ofertas respaldadas por una mayor solvencia del promotor, que se podrá determinar tanto por la presentación de garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, así como el mayor rigor de las penalizaciones a las que se someta el agente urbanizador en caso de incumplimiento; como por los antecedentes

o trayectoria profesional de éste, supondrán mejoras añadidas con relación a la adjudicación y selección de Programa y Urbanizador.

Importa discernir si esas garantías se ofrecen en concepto de garantías de promoción o de mero anticipo de la garantía de retribución o de simultaneidad, puesto que sólo el primer caso supone, realmente, un plus respecto a las exigencias mínimas legales, mientras que el segundo sólo supone, todo lo más, un anticipo en el cumplimiento de obligaciones que, aunque digno de valoración, es menos relevante.

Cabrá considerar susceptible de valoración como mejora el ofrecimiento de contraprestaciones especiales a realizar o realizadas a cargo del propietario cuando este mismo sea el aspirante a agente urbanizador. No cabe, en cambio, entrar a valorar, en sí mismo, el mero compromiso de asumir cargas más gravosas cuando se prevé financiarlas repercutiéndolas al propietario del terreno, ya que ello no implica mayor rigor en el compromiso adquirido por el agente urbanizador. Otra cosa será que tras esas cargas más cuantiosas descansa una alternativa técnica de perfiles más serios por atender mejor las necesidades de calidad de la obra pública o de conexión e integración territorial en su contexto territorial o, en definitiva, se traduzcan en mejoras apreciables para la calidad de vida de la población.

c) El carácter más proporcionado de la retribución del urbanizador.

Lógicamente esta proporcionalidad hay ponderarla en función del coste estimado de las obras de urbanización cuya realización asuma cada propuesta. Sólo son comparables ofertas que se refieran a obras similares y ofertas que preconicen una misma modalidad de retribución (suelo o dinero). Cuanto más moderada sea la retribución del Urbanizador mejores serán las condiciones de participación que se derivan del Programa para los propietarios afectados. Esto debe ser objeto de valoración positiva por la Administración; naturalmente, lo que la Administración no podrá hacer es menoscabar deliberadamente la calidad o integridad de las obras públicas o de la morfología urbanística de la ordenación aprobada so pretexto exclusivo de que ello abarate el coste del Programa para los propietarios. Por tanto, este factor ha de ser objeto de valoración en la medida en que se prevea, justificadamente, para las mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin menguar su calidad.

2) Criterios complementarios.

a) Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector.

Cuando se trate de propuestas en sintonía con las preferencias municipales de actuación sobre una zona, expresadas por la Corporación de cualquier forma, se valorarán éstas de modo preferente, en cuanto concuerden con el interés público general.

b) Criterio de materialización de las condiciones de conexión exigidas para el desarrollo del Sector.

Se ha de incluir un criterio de materialización de las condiciones de conexión para sufragar los costes de implantación de las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios urbanísticos al sector. En este sentido, tendrá prevalencia en la adjudicación del Programa la propuesta que:

* Articule una adecuada ejecución de dichas obras y posterior repercusión de los costes proporcionales en las Unidades de Actuación que se vean beneficiadas por ellas;

* Si las obras ya estuvieran ejecutadas anteriormente, presente el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de ello de manera eficaz.

* Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.

Las propuestas que se valoren como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible. Es decir, que cuando se presente un ofrecimiento de mejoras por parte del proponente, a ejecutar a su costa, que supongan la asunción de la realización de actuaciones externas a las del Sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección.

En este sentido, se considerará como especialmente apreciable la manifestación más clara acerca de la asunción de los porcentajes de infraestructuras generales que han de soportar los sectores. Así, los ofrecimientos en este sentido que mayores ventajas ofrezcan para la Administración serán mejor valoradas que las que asuman menos compromisos en este tema.

c) Gozar de mayor respaldo de la propiedad de terrenos afectados.

En los supuestos en los que se presente una oferta que plantee mejores condiciones para los particulares afectados y así se asuma y declare por estos, se considerará como ventaja adicional, frente a propuestas que no asuman ni impliquen colaboración con los propietarios afectados.

Como puede apreciarse, la presente relación se puede completar según criterio municipal, así como aplicarla con mayor o menor flexibilidad, dentro de las amplias competencias atribuidas por la TRLSRM a los Ayuntamientos en la selección del Urbanizador y aprobación de Programas.

TÍTULO V:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo V.1.1.- Objeto

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras e instalaciones que tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización son los instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento urbanístico prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento urbanístico que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni sobre régimen del suelo o de la edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Artículo V.1.2.- Contenido

1. El proyecto de urbanización contendrá la información necesaria para la correcta ejecución de las siguientes obras:

a) Ejecución y acondicionamiento de las vías públicas, de acceso rodado o peatonales, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización, semaforización, jardinería y mobiliario urbano.

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

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

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

III. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

IV. Servicio de telefonía y otros servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

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

d) La demolición o destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones cuando su existencia sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

e) La reposición de servidumbres afectadas por el planeamiento o su ejecución.

f) La conexión de las distintas infraestructuras con los servicios generales exteriores al sector o Unidad de Actuación.

2. El proyecto de urbanización acreditará la dotación o capacidad suficiente de los servicios generales

del municipio, en los puntos de entronque, para atender la demanda prevista en la Unidad de Actuación, sin merma de los criterios de calidad establecidos en las presentes Normas para cada servicio.

Artículo V.1.3.- Documentación

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria, incluyendo:

I. Procedencia del proyecto de urbanización, haciendo referencia al instrumento urbanístico desarrollado.

II. Ámbito geográfico cubierto por las obras de urbanización, que deberá corresponderse con el del instrumento urbanístico desarrollado.

III. Descripción de las obras, incluyendo las bases y datos para el replanteo.

IV. Justificación de las dimensiones y características particulares de las obras, así como de los materiales y plantaciones empleados.

V. Justificación de los precios empleados en la valoración del coste de ejecución de las obras comprendidas en el proyecto.

VI. Plan de obra o programa de trabajos.

b) Planos, incluyendo:

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

II. Planos de proyecto.

III. Planos de detalle.

c) Pliego de condiciones técnicas para la ejecución, aceptación, medición y valoración de las obras, así como disposiciones que regulen la relación entre el promotor y el contratista de las obras.

d) Presupuesto, incluyendo:

I. Estado de mediciones.

II. Cuadros de precios.

III. Presupuestos parciales.

IV. Presupuesto general.

2. Los Proyectos de Urbanización podrán contener proyectos específicos para todas o cada una de las instalaciones necesarias, debiendo el conjunto comprender todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras previstas.

Artículo V.1.4.- Proyectos de obras ordinarias

1. Aquellos proyectos de obras de urbanización que no desarrollen integralmente las determinaciones del planeamiento urbanístico serán considerados proyectos de obras ordinarias.

2. Los proyectos de obras ordinarias no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni sobre régimen del suelo o de la edificación.

Artículo V.1.5.- Viales destinados al tráfico rodado

1. La anchura mínima de las calzadas destinadas a la circulación rodada será:

a) En calles de un solo sentido, cuatro (4) metros.

b) En calles de dos sentidos, siete (7) metros.

2. El ancho mínimo de las aceras será de uno coma cinco (1,5) metros.

3. El pavimento de las vías de tráfico rodado será de:

a) Mezcla bituminosa en caliente, con espesor mínimo de seis (6) centímetros, o de

b) Adoquín, con grueso mínimo de ocho (8) centímetros.

4. Alcorques en aceras:

a) Se dispondrán alcorques para arbolado en las aceras con ancho superior a dos coma cinco (2,5) metros.

b) Las dimensiones mínimas del alcorque serán de cero coma seis (0,6) metros de lado o diámetro.

c) La separación máxima entre alcorques será de ocho (8) metros.

5. No se permitirá la existencia de barreras urbanísticas que limiten seriamente el movimiento de personas minusválidas.

Artículo V.1.6.- Viales destinados al tráfico preferente de peatones

1. El ancho mínimo de las calles destinadas al tráfico preferente de peatones será de cuatro (4) metros.

2. El pavimento de las calles destinadas al tráfico preferente de peatones será de adoquín.

3. Cuando el ancho de la calle sea superior a seis (6) metros, se delimitarán sendas bandas laterales mediante bolardos de diseño aprobado por el Ayuntamiento. El ancho mínimo de cada banda lateral será de un (1) metro.

Artículo V.1.7.- Jardinería

1. No se permitirá la edificación en jardines y parques públicos, excepto la relacionada con las infraestructuras urbanas o con el mantenimiento, uso y disfrute de dichos espacios, como pueden ser casetas para la guarda de utensilios, instalaciones, quioscos, fuentes...

2. El sistema de riego previsto será del tipo subterráneo.

3. Sólo se permitirá la plantación de las especies habituales para este destino.

Artículo V.1.8.- Áreas de juego y recreo para niños

1. El espacio destinado al juego y recreo de los niños será delimitado mediante una valla con una altura mínima de uno coma cinco (1,5) metros.

2. Como pavimento, se dispondrá:

a) Con carácter general, albero.

b) En los espacios ocupados por los aparatos de juego, un pavimento formado con losetas de caucho con espesor mínimo de 5 cm.

3. Se preverá la colocación de aparatos de juego certificados según la normativa vigente.

4. En las entradas a las áreas de juego y recreo para niños, se preverá la colocación de un panel informativo con la relación de los aparatos de juego existentes en el área y la edad recomendada de uso.

Artículo V.1.9.- Mobiliario urbano

El mobiliario urbano a prever en los viales y espacios libres se ajustará a los modelos normalizados por el Ayuntamiento de Blanca, si los hubiere.

Artículo V.1.10.- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios

1. Se respetarán las siguientes dotaciones mínimas:

a) Agua potable:

I. Uso pormenorizado residencial: Doscientos veinticinco (225) litros por habitante y día, con un coeficiente punta de dos enteros y cuatro décimas (2,4). Podrá tomarse un valor de cuatro (4) habitantes por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificable.

II. Resto de usos: El resultante de suponer un (1) habitante por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie edificable, con el mismo coeficiente punta.

b) Red de riego: Uno coma cinco (1,5) litros por metro cuadrado y día, con un coeficiente punta de dos enteros y cuatro décimas (2,4). Estas determinaciones podrán modificarse a criterio del proyectista en los siguientes casos:

I. Cuando se prevea el riego durante la noche.

II. Cuando se prevean plantaciones con poca demanda de agua.

2. La presión máxima en cualquier punto de la red de distribución será de sesenta (60) metros de columna de agua.

3. Las conducciones de agua potable se dispondrán en zanja con ancho mínimo de cero coma sesenta (0,60) metros y profundidad mínima de uno coma diez (1,10) metros.

4. Las conducciones de agua mantendrán las siguientes separaciones:

Instalación	Separación
Alcantarillado	0,60 M
Gas	0,50 M
Electricidad (A. T.)	0,30 M
Electricidad (B. T.)	0,20 M
Telefonía	0,30 M

En caso de no poder mantener las separaciones mínimas especificadas, se tolerarán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

5. Se prohíbe el uso de conducciones de fibrocemento en las conducciones de agua potable.

6. Los hidrantes contra incendios cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Diámetro mínimo de entrada: ochenta (80) milímetros.

b) Separación máxima: doscientos (200) metros. Podrá aumentarse la distancia en zonas carentes de edificación, como parques públicos.

c) Racor y tapa tipo Barcelona.

d) Profundidad mínima de la acometida: un (1) metro.

e) Diámetro mínimo de la conducción de alimentación: cien (100) milímetros.

7. La comprobación del funcionamiento de la red ante un incendio podrá hacerse según el método descrito en la NTE-IFA/1976, punto 5 de la sección Cálculo.

8. Se utilizarán preferentemente redes malladas.

Artículo V.1.11.- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales

1. Siempre que sea posible, es obligatoria la conexión de toda edificación en suelo urbano a la red de saneamiento, prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas.

2. Las conducciones de saneamiento se dispondrán a cota inferior a la de las conducciones de abastecimiento.

3. Deberá preverse la recogida de aguas pluviales cuando no exista posibilidad de salida natural.

4. El diámetro mínimo será de trescientos (300) milímetros.

5. La velocidad mínima de circulación del agua será:

a) En colectores de aguas pluviales, de un (1) metro por segundo.

b) En colectores de aguas residuales o mixtas, de cero coma cinco (0,5) metros por segundo.

6. La conexión de ramales se efectuará siempre mediante pozos de registro.

7. La separación máxima entre pozos de registro será de cincuenta (50) metros.

Artículo V.1.12.- Red de alumbrado público

1. El alumbrado público garantizará los siguientes niveles de iluminación:

a) Viales destinados al tráfico rodado, diez (10) lux.

b) Viales no destinados al tráfico rodado, cinco (5) lux.

2. Se preverán dos niveles de iluminación: Reducida y completa.

3. Las canalizaciones para el suministro de energía eléctrica a la red de alumbrado cumplirán las disposiciones establecidas en el Artículo V.1.13.- Red de suministro de energía eléctrica.

Artículo V.1.13.- Red de suministro de energía eléctrica

1. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias

(Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto), o normas que los sustituyan.

2. Se preverá una dotación mínima de cinco mil (5.000) Watios por vivienda.

3. La canalización será subterránea, preferiblemente por debajo de las aceras, en zanjas con una profundidad mínima de cero coma setenta (0,70) metros.

4. En el cruce de calzadas, se respetarán las siguientes determinaciones:

a) La profundidad mínima de la zanja será de cero coma noventa (0,90) metros.

b) Se emplearán tubos de protección, con el diámetro establecido por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

c) Se embeberán en hormigón los tubos de protección, dejando una distancia libre mínima de cero coma cero cinco (0,05) metros entre el tubo y la pared de la zanja. La profundidad mínima del bloque hormigonado será de cero coma cuarenta y cinco (0,45) metros. Se empleará un hormigón con resistencia característica igual o superior a cien (100) kilopondios por centímetro cuadrado.

5. Se dispondrán cintas de aviso por encima de la canalización, a una distancia mínima de cero coma veinticinco (0,25) metros del cable y de cero coma diez (0,10) metros del suelo.

6. Deberán respetarse las siguientes separaciones mínimas:

a) Respecto a otras canalizaciones en baja tensión, cero coma diez (0,10) metros.

b) Respecto a otras canalizaciones en alta tensión, cero coma veinticinco (0,25) metros.

c) Respecto a canalizaciones de telecomunicaciones, cero coma veinte (0,20) metros.

d) Respecto a canalizaciones hidráulicas

I. En general, cero coma veinte (0,20) metros en proyección horizontal.

II. En el caso de arterias principales, un (1) metro.

e) Respecto a canalizaciones de gas:

I. En general, cero coma treinta (0,30) metros.

II. En el caso de conducciones de gas a alta presión (más de 4 bares), cero coma cuarenta (0,40) metros.

III. En el caso de arterias importantes, un (1) metro.

Se procurará mantener una separación horizontal de cero coma veinte (0,20) metros en todos los casos.

7. Las canalizaciones eléctricas se dispondrán a una cota superior a la de las canalizaciones hidráulicas.

Artículo V.1.14.- Centros de transformación

1. Son de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el vigente Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, aprobado por el Real Decreto 3275/1982, de 12 de Noviembre, y en sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobadas por Orden Ministerial de 6 de Julio de 1984, o normativa que los sustituya

2. Las conducciones de alimentación de los centros de transformación serán subterráneas en suelo urbano.

Artículo V.1.15.- Red de telefonía

1. Todo proyecto de urbanización deberá incluir red de servicio telefónico, conforme a las especificaciones técnicas de la compañía suministradora.

2. La canalización será subterránea, preferiblemente por debajo de las aceras.

3. Se respetarán las siguientes dotaciones mínimas:

a) Viviendas: Uno coma dos (1,2) líneas por vivienda. En caso de no estar definido el número de viviendas en el planeamiento, podrá tomarse una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

b) Oficinas: El equivalente a suponer una vivienda por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida.

c) Locales comerciales: El equivalente a suponer una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

d) Industrias y almacenes: El equivalente a suponer una vivienda por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.

e) Resto de edificios: El equivalente a suponer una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, excepto aquellos que, atendiendo a su función, se considere que no precisan servicio telefónico.

La dotación mínima se dividirá por un coeficiente de ocupación a efectos de obtener el valor de diseño. El valor máximo del coeficiente de ocupación se establece en el ochenta por ciento (80%).

Murcia, 8 de noviembre de 2006.— El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.