



# BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA

Depósito legal: MU-395/1982

Suplemento núm. 2 del «B.O.R.M.» núm. 96 de 27-4-91

Franqueo concertado nº 29/5

## SUMARIO

### I. Comunidad Autónoma

#### 4. Anuncios

##### CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

Anuncio de la Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de fecha 20 de marzo de 1991, por la que se ordena la publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del término municipal de Los Alcázares, y de la toma de conocimiento del mismo.

## TARIFAS

<u>Suscripciones</u>	<u>Ptas.</u>	<u>6% IVA</u>	<u>Total</u>		<u>Números sueltos</u>	<u>Ptas.</u>	<u>6% IVA</u>	<u>Total</u>
Anual	16.800	1.008	17.808		Corrientes	84	5	89
Aytos. y Juzgados	4.040	242	4.282		Atrasados año	105	6	111
Semestral	10.100	606	10.706		Años anteriores	142	9	151

# I. Comunidad Autónoma

## 4. Anuncios

### Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

**4355 ANUNCIO de la Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, de fecha 20 de marzo de 1991, por la que se ordena la publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del término municipal de Los Alcázares, y de la toma de conocimiento del mismo.**

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 0. ÍNDICE.

	Pag.
1.—Generalidades .....	40
1.1.—Naturaleza .....	40
1.2.—Ámbito territorial .....	40
1.3.—Obligatoriedad .....	40
1.4.—Interpretación. Aspectos no previstos ..	40
1.5.—Publicidad y participación de los administrados .....	41
1.6.—Vigencia-revisión .....	41
1.7.—Modificación .....	41
2.—Desarrollo de las Normas Subsidiarias ...	43
2.1.—Planes Parciales .....	43
2.2.—Planes Especiales .....	43
2.3.—Estudios de Detalle .....	45
2.4.—Proyectos de Urbanización .....	46
2.4.1.—Abastecimiento y distribución de agua potable .....	47
2.4.2.—Saneamiento y alcantarillado .....	48
2.4.3.—Redes de Suministro de energía eléctrica .....	50
2.4.4.—Redes de alumbrado público .....	51
2.4.5.—Pavimentación de calzada, aparcamientos y aceras .....	52
2.4.6.—Espacios libres, parques y jardines públicos .....	53
2.4.7.—Otros servicios .....	54
2.5.—Parcelaciones .....	54
2.6.—Reparcelaciones .....	55
2.7.—Vigencia-revisión de las figuras de Planeamiento subordinadas .....	57
2.8.—Tramitación de expedientes .....	57

2.8.1.—Normas Generales de tramitación ..	57
2.8.2.—Formación y aprobación de Planes Parciales y Especiales .....	58
2.8.3.—Formación y aprobación de los Estudios de Detalle .....	59
2.8.4.—Formación y aprobación de los proyectos de Urbanización .....	59
2.8.5.—Formación y aprobación de los expedientes de reparcelación .....	60
2.8.6.—Autorizaciones y licencias .....	61
2.8.7.—Otras figuras específicamente reguladas .....	65
2.8.8.—Ruinas .....	68
2.8.9.—Infracciones Urbanísticas .....	68
2.9.—Obras .....	70
2.9.1.—Proyectos técnicos y dirección facultativa .....	70
2.9.2.—Ejecución de las obras. Inspección .....	72
2.9.3.—Inspección de obras de urbanización .....	72
2.9.4.—Obras, generalidades .....	73
2.10.—Sistemas de Actuación .....	76
3.—Protección Ambiental .....	79
3.1.—Normas de Protección del Paisaje .....	79
3.1.1.—Disposiciones generales .....	79
3.1.2.—Paisajes naturales .....	79
3.1.3.—Paisajes pintorescos .....	79
3.1.4.—Edificios existentes de interés .....	80
3.1.5.—Normas particulares .....	80
3.2.—Normas de protección de los ecosistemas .....	80
3.2.1.—Disposiciones generales .....	80
3.2.2.—Protección de cauces y riberas .....	81
3.3.—Normas de protección del medio ambiente .....	81
3.3.1.—Vertidos industriales y de poblaciones .....	81
3.3.2.—Estaciones depuradoras, fosas sépticas .....	81
3.3.3.—Ganaderías. Industrias insalubres y peligrosas .....	82
3.4.—Normas de protección de las infraestructuras .....	82
3.4.1.—Carreteras .....	82
3.4.2.—Energía eléctrica. Alta tensión .....	83
3.5.—Normas de protección de embalses, cauces públicos y costas .....	84
3.5.1.—Generalidades .....	84
3.5.2.—Normas de aprovechamiento de las playas .....	84

	Pag.		Pag.
4.—Normas de Uso .....	89	8.—Suelo Urbano .....	125
4.1.—Clasificación de usos. Uso preferente, compatibilidades .....	89	8.1.—Definición .....	125
4.2.—Uso residencial .....	90	8.2.—Zonificación .....	125
4.3.—Uso comercial .....	91	8.3.—Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización .....	126
4.4.—Oficinas. Servicios administrativos y de se- guridad .....	91	8.4.—Normas particulares .....	127
4.5.—Sanitario .....	91	8.4.1.—Norma particular de la Zona SU-1, Cas- co Consolidado .....	127
4.6.—Asistencial y social. Cultural. Religioso. Espectáculos y salas recreativas .....	92	8.4.2.—Norma particular de la Zona SU-2, Cas- co en Renovación .....	128
4.7.—Escolar .....	92	8.4.3.—Norma particular de la Zona SU-3, En- sanche Residencial en Colmatación .....	129
4.8.—Industrial compatible y almacenes. Gara- jes y servicios de transportes .....	92	8.4.3.1.—Sector SU-3.1, Urb. Los Espejos ... Subzona SU-3.1.1, Edificación Extensiva Alta .....	130
4.9.—Industrial no compatible .....	96	.....	130
4.10.—Verde y deportivo .....	99	Subzona SU-3.1.2, Ciudad jardín .....	131
5.—Normas de edificación .....	101	Subzona SU-3.1.3, Edificación Intensiva Me- dia .....	132
5.1.—Conceptos y normas fundamentales ....	101	8.4.3.2.—Sector SU-3.2, Urb. Las Palmeras ...	133
5.2.—Condiciones higiénicas y ambientales ...	105	8.4.3.3.—Sector SU-3.3, Urb. Punta Calera ..	134
5.2.1.—Generalidades .....	105	Subzona SU-3.3.1, Edificación Parcelas ....	135
5.2.2.—Condiciones exteriores de la edifica- ción .....	105	Subzona SU-3.3.2, Edificación Complemen- taria .....	136
5.2.3.—Condiciones interiores de la edifica- ción .....	106	8.4.3.4.—Sector SU-3.4, Urb. Ampl. P. Calera ..	137
5.2.4.—Condiciones de servicios e instalacio- nes .....	107	Subzona SU-3.4.1, Edificación Parcelas ....	137
5.3.—Condiciones constructivas .....	109	Subzona SU-3.4.2, Edificación Comerciales ..	137
5.4.—Condiciones estéticas .....	109	8.4.4.—Norma particular de la Zona SU-4, En- sanche Residencial .....	138
6.—Suelo No Urbanizable .....	112	8.4.4.1.—Sector SU-4.1. Unidades de Actuación 1, 2 y 4 .....	139
6.1.—Definición .....	112	8.4.4.2.—Sector SU-4.2. Unidad de Actuación n.º 3 .....	140
6.2.—Concepto de núcleo de población .....	112	8.4.4.3.—Sector SU-4.3. Unidad de Actuación n.º 5 .....	141
6.3.—Actuaciones programadas .....	112	Subzona SU-4.3.1. Edificación aislada .....	141
6.4.—Normas de edificación .....	113	Subzona SU-4.3.2. Edificación alineada ....	142
6.4.1.—Norma particular de la Zona SNU-1 de Especial Protección .....	113	Subzona SU-4.3.3. Edificación agrupada ..	143
6.4.1.1.—SNU-1.1, Paisajística .....	113	8.4.4.4.—Sector SU-4.4. Unidad de Actuación n.º 9 .....	144
6.4.1.2.—SNU-1.2, Regadíos Intensivos ....	114	8.4.5.—Zona SU-5 Equipo Comunitario .....	145
6.4.1.3.—SNU-1.3, de Infraestructura .....	115	8.4.6.—Zona SU-6 Sistema de Espacios Libres ..	147
6.4.2.—Norma particular de la Zona SNU-2, Regadíos y Cultivos Forzados .....	116	8.4.7.—Zona SU-7 Servicios Urbanos .....	149
6.4.3.—Norma particular de la Zona SNU-3, Secano y Pastizal .....	117	9.—ANEXO: Edificios de Interés .....	150
6.4.4.—Norma particular de la Zona SNU-4, Borde de Camino .....	118		
6.4.5.—Norma particular de la Zona SNU-5, Sistemas Generales .....	119		
6.4.6.—Norma particular de la Zona SNU-6 Zona Especial de Defensa .....	120		
7.—Suelo Urbanizable .....	121		
7.1.—Definición .....	121		
7.2.—Desarrollo .....	121		
7.3.—Ordenación temporal de las actuaciones ..	121		
7.4.—Norma de SNU transitoria .....	122		
7.5.—Condiciones para la instalación de cam- pamentos .....	122		
7.6.—Normas particulares .....	123		
7.6.1.—Suelo Urbanizable Residencial .....	123		
7.6.2.—Suelo Urbanizable Industrial .....	124		

## 1. GENERALIDADES.

### 1.1.—Naturaleza:

Se contendrán aquí las Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. (Artículo 97.4. R.P.)

El grado de desarrollo (RP 93.e) es el previsto en el apartado 2 del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento para el suelo urbano.

\* Tienen el carácter de Ordenanzas de la edificación y del uso del suelo,

\* Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higienico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la edificación y de su entorno.

Las normas urbanísticas del suelo urbanizable tienen el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento:

- \* Regulan el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, en concordancia con las calificaciones del suelo establecidas en los planos de ordenación.

- \* Establecen las características de los sistemas generales incluidos en esta clase de suelo y las exigencias mínimas en lo referente a infraestructuras y servicios a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales.

### 1.2. Ámbito territorial:

Estas NN.SS. serán de aplicación para el término municipal de Los Alcázares (Murcia).

### 1.3. Obligatoriedad:

Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de estas normas (L.S. 57.1).

### 1.4. Interpretación. Aspectos no previstos:

La interpretación de las Normas corresponde a la Corporación Municipal, conforme al ordenamiento jurídico vigente, y en especial la competencia para otorgar licencias salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo (L.S. 179).

Si las normas contuvieran aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados, éstos se regularán aplicando las Normas Complementarias y Subsidiarias (provinciales).

Si existiera duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación que tienda a conceder menos edificabilidad favoreciendo mayores cesiones para uso y destino públicos.

### 1.5. Publicidad y participación de los administrados:

Será pública la documentación de estas Normas Subsidiarias en su conjunto y, asimismo, la de cualquier figura que las desarrolle: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc. incluso los Proyectos de Urbanización y de Obras. Cualquier persona podrá consultarla e informarse de la misma en las oficinas municipales (L.S. 55.1).

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (L.S. 55.2).

La Corporación adoptará las medidas oportunas para facilitar a las Corporaciones Públicas, asociaciones y administrados la participación en los procedimientos administrativos de elaboración y aprobación de figuras de planeamiento y otras actuaciones urbanísticas, en la forma dispuesta en el artículo 26 de la Ley del Suelo.

### 1.6. Vigencia-revisión:

Las Normas Subsidiarias municipales tendrán vigencia desde la publicación en el Boletín Oficial de la Región de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (B.O.R.M. 30-06-86).

Tendrán vigencia indefinida (Art.º 45 L.S.). Se revisarán cuando se dé alguna de las circunstancias contempladas en el Art.º 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

### 1.7. Modificación:

La modificación de cualquier determinación de las Normas Subsidiarias o de las figuras que las desarrollen se sujetará a la misma tramitación y a las mismas disposiciones enunciadas en la legislación urbanística vigente para su formulación (R.P. 161.1).

Si la modificación aumenta el volumen edificable de una zona, para aprobarla se requerirá en todo caso la previsión de mayores espacios libres (aplicando el mismo estándar resultante de estas Normas al aumento de la densidad de población y el voto favorable al menos de los dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieran de acordar las aprobaciones inicial, provincial y definitiva (R.P. 161.2).

Se precisará el mismo quórum cuando la modificación suscite oposición del 25% o de un porcentaje mayor de los propietarios del sector afectado o de las fincas emplazadas frente al mismo (R.P. 161.3).

Se entenderá por sector afectado el definido por el conjunto de los terrenos que formen una unidad diferenciada claramente por diferente zonificación, límites naturales o vías de comunicación (si el sector no estuviese delimitado previamente) que puedan resultar afectados por la actuación de que se trate. Se entenderá por fincas emplazadas frente al mismo las situadas en el perímetro del sector y fuera del mismo, que puedan ser afectadas directa o indirectamente.

## 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Se prevé la posibilidad de utilización de las siguientes figuras: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

### 2.1. Planes Parciales:

#### 2.1.1. Objeto:

Desarrollar mediante una ordenación detallada y completa las propuestas contenidas en estas NS para el suelo urbanizable, con arreglo a lo establecido en el artículo 13 L.S. y los artículos 43 y 44 R.P.

#### 2.1.2. Ámbito:

La delimitación del sector se fijará en expediente instruido al efecto de acuerdo con lo establecido en el Art.º 118 L.S., adecuándose a los siguientes criterios:

- \* No comprenderá áreas menores de 7'5 Ha. El sector puede ser discontinuo.

- \* El perímetro o los perímetros estarán delimitados por situaciones de planeamiento existente (aprobado definitivamente), por sistemas de comunicaciones por espacios libres o por elementos naturales.

- \* Quedará garantizada y justificada la adecuada inserción del sector en la estructura urbanística general.

### 2.1.3. Contenido:

Se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan estas Normas, refiriéndose como mínimo a los extremos especificados por el artículo 13 L.S. y los artículos 45 a 56 R.P. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se cumplirán también los requisitos del artículo 53 L.S. y de los artículos 46 y 64 R.P.

### 2.1.4. Documentación:

Los Planes Parciales incluirán como mínimo los documentos que exigen los artículos 57 a 63 R.P. La Memoria y el Plan de Etapas se referirán específicamente a los plazos previstos según el artículo 136.2 R.P., caso de que existan, y a su cumplimiento. Los planos de información y ordenación se dibujarán a escala 1:1000.

## 2.2. Planes Especiales:

### 2.2.1. Objeto:

Independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios en el suelo urbanizable, sobre cualquier clase de suelo pueden redactarse Planes Especiales (que serán obligatorios cuando así lo exijan las presentes Normas) con cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y de sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.

b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Reforma interior en suelo urbano, llevando a cabo operaciones integradas actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

e) Saneamiento de poblaciones.

f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualquiera otras finalidades análogas.

En áreas que constituyen una unidad que así lo recomienden podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

h) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

i) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales del paisaje y del medio físico y rural de sus vías de comunicación.

### 2.2.2. Ámbito:

El ámbito de aplicación se delimitará en el mismo expediente.

### 2.2.3. Contenido:

Se ajustará a las determinaciones que en su caso establezcan estas Normas, refiriéndose como mínimo a los especificados para cada supuesto concreto en los artículos 17 a 25 L.S. y en los artículos 76 a 85 R.P.

Cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes se requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o de particulares (L.S. 25).

### 2.2.4. Documentación:

Los Planes Especiales incluirán como mínimo los documentos que exige el artículo 77 R.P., con el grado de precisión adecuado a sus fines.

Cuando se trate de Planes Especiales de protección o para la mejora del medio urbano o rural (artículos 78 a 82 R.P.) deberán contener además cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguarda de los bienes a proteger o mejorar. Las ordenanzas y normas se referirán tanto al estado final que se pretende como a las medidas de protección que deban adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajo.

Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior y de saneamiento (artículos 83 a 85 R.P.), la documentación tendrá el mismo grado de precisión y el mismo contenido mínimo que la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma (R.P. 77.3), y contendrá además los siguientes documentos:

\* Plano parcelario a escala mínima 1:500, que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del plan.

\* Plano de ordenación extraído de las presentes Normas.

\* Plano actualizado del estado del terreno en cuanto se refiera a edificación existente, vegetación y usos y, en su caso, a edificios de interés histórico o artístico o elementos a conservar, a escala mínima 1:2000.

\* Plano debidamente acotado que refleje las reformas proyectadas. Las determinaciones referentes a edificación y sistema viario reflejarán en su integridad las alineaciones y rasantas. Escala mínima 1:1000.

\* Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos que estén sujetos al cumplimiento de alguna legislación sectorial (como puede ser el caso de las de Patrimonio histórico-artístico, aguas o montes) deberá incluirse un plano detallado a escala mínima 1:500 en el que se muestre la delimitación exacta de los ámbitos protegidos.

### 2.3. Estudios de Detalle:

Podrán formularse con las siguientes finalidades exclusivas:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias, o reajustarlas y adaptarlas todo ello en las condiciones que este documento fije.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en las mismas con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en las Normas, cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en las Normas, ni incrementar la DENSIDAD de población establecida en las mismas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por éstas. Se respetarán en todo caso las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los precios colindantes.

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias que no estuvieran previamente establecidas en las mismas.

### 2.4. Proyectos de urbanización:

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de la figura de planeamiento que desarrollan: de las NS, de un PP o de un Plan Especial, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería u otros análogos; en suelo urbanizable la realización material de las determinaciones propias de un P.P.

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones del planeamiento en cuestión.

En ningún caso (ni los proyectos de urbanización ni los de obras ordinarias) pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo ni edificación. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen; sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de las edificaciones de los precios afectados por el proyecto deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación (normalmente puntual) del planeamiento.

Los proyectos de urbanización (no así de obras ordinarias) deben abarcar al menos el polígono o unidad de actuación; si su ámbito es inferior al del plan que desarrolla debe tener en cuenta la repercusión que esté en su conjunto, o las áreas de suelo urbano contiguas, puede tener sobre el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios del proyecto.

Cuanto afecten a elementos naturales o contruidos que estén sujetos al cumplimiento de alguna legislación sectorial (como puede ser el caso de las de Patrimonio histórico-artístico, aguas o montes) o esté dentro de un P.E. de protección o pueda afectar a zonas y/o elementos protegidos (a conservar) por las presentes Normas Subsidiarias, el proyecto de urbanización detallará las medidas a adoptar para preservar estos valores, refiriéndose tanto al estado final que se pretende como a las medidas de protección que deban adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajo.

Contendrán la documentación que indica el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento e incluirán las obras de urbanización descritas en el artículo 70 R.P. la Memoria incluirá apartados específicos que resuman las características de los servicios y la previsión (actuaciones y plazos, costes, responsabilidad) de su mantenimiento. Justificará las soluciones de enlace de los servicios urbanísticos con las redes existentes en el núcleo, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos (R.P. 70.3); garantizará su viabilidad con compromisos suscritos por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en los que de él dependan. Los planos de trazado en planta se grafiarán a escala 1:500 sobre base cartográfica adecuada a las instrucciones de la Consejería de P.T.y O.P.

#### 2.4.1. Abastecimiento y distribución de agua potable:

a) **Condiciones generales:** Se consideraran potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de hormigón centrífugo, fibrocemento o PVC con juntas del tipo «presión» debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes será de 200 litros/h.b. x día y 40 m<sup>3</sup>/día x Ha. de suelo industrial en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

**b) Condiciones particulares:** La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0'60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones deben tomarse medidas de protección especiales.

Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0'50 metros.

En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales.

Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

#### c) Documentación mínima del proyecto:

\* Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos regulables, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

\* Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- \* Planta general de la red.
- \* Plano de conducción del abastecimiento.
- \* Plano de detalles y obras especiales.

\* Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Fórmula de actualización de precios.

#### 2.4.2. Saneamiento y alcantarillado:

**a) Condiciones generales:** La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales (ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce) salvo en el caso de edificios aislados en suelo no urbanizable cuando no formen núcleo de población; excepcionalmente y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio.

Las conducciones serán subterráneas; seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 0'80 metros aunque es aconsejable una profundidad de 1'50 metros.

Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no mayor de 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora.

Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

Los conductores pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas (con diámetro interior mínimo de 300 mm.), recibiendo sobre techo de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el efluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

En el caso de vertidos industriales podrá optarse por:

\* Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío o verter a la red municipal.

\* Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo o la acometida.

La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad.

**b) Condiciones particulares:** Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados previa licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

#### c) Documentación mínima:

\* Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

\* Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- \* Planta general de la red.
- \* Perfiles longitudinales.
- \* Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
- \* Planos de detalle y obras especiales.

\* Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de la obra.
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Fórmula de actualización de precios.



**2.4.3. Redes de suministro de energía eléctrica:**

a) **Condiciones generales:** Las redes de media y alta deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.

Las líneas de distribución en baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas (salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable, lo cual justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.

Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeras adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos.

Los conductores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio u otros materiales o aleaciones que posean características eléctricas y mecánicas adecuadas. Podrán estar desnudos o aislados.

La profundidad mínima de la instalación de conductores (directamente enterrados o dispuestos en conductos) será de 0'60 metros salvo en cruces o en casos especiales, justificando siempre las distancias apropiadas. A 10 cms. por encima de conductor se colocará una cobertura de aviso y protección.

Cuando se utilicen conductores desnudos en redes aéreas regirán las distancias mínimas de seguridad siguientes:

\* A 4 metros del suelo, salvo en cruces, justificando la distancia que se adopte.

\* Sobre edificios y tejados, plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1'80 metros perpendicular al plano.

\* Sobre terrazas y balcones a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.

\* En fachadas de edificios estarán a un mínimo de 1 metro de las ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.

**b) Documentación mínima del proyecto:**

\* Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.

\* Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

\* Planta general de cada una de las redes de alta, media y baja tensión.

\* Detalles, secciones y tipos de canalización.

\* Detalle de los centros de transformación.

\* Presupuesto: Conteniendo los siguientes documentos:

\* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

\* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

\* Presupuesto general.

\* Fórmula de actualización de precios.

**2.4.4. Redes de alumbrado público:**

a) **Condiciones generales:** Podrán ser:

\* Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad mínima de 0'40 metros con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

\* Aéreas: con conductores desnudos independientes de la red de suministro de energía eléctrica y con sección mínima de 7 mm<sup>2</sup>.

\* Sobre fachadas: con las medidas de seguridad especificadas para las redes aéreas y con sección mínima de 2'5 mm<sup>2</sup>.

Las columnas y los brazos para soporte de las luminarias serán de materiales que resistan adecuadamente las acciones de la intemperie. Los brazos se fijarán paramentos de fachada o a las columnas con las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

Los conductores que discurran por el interior de la columna y de los brazos no tendrán empalmes. En la conexión de las luminarias, columnas o brazos a la red se emplearán secciones mínimas de 1'5 mm<sup>2</sup> en el caso de conductores aéreos aislados de cobre y 2'5 mm<sup>2</sup> en el caso de conductores subterráneos.

Deberán cumplirse los siguientes niveles de iluminación:

\* En calles con tránsito rodado importante: (viarío principal) ..... 10'0 lux.

\* En calles residenciales (viarío secundario): . 7'5 lux.

\* En calles peatonales: ..... 5'0 lux.

\* En paseos y espacios libres: ..... 12'0 lux.

Se emplearán lámparas de vapor de sodio (baja o alta presión). Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas y con difusor de policarbonato. La altura de colocación oscilará entre 5 metros (espacios libres y calles residenciales) y 8 metros (calles con tránsito rodado importante). La interdistancia variará de 20 a 30 metros.

**b) Documentación mínima del proyecto:**

\* Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada: niveles de iluminación, tipos de puntos de luz, materiales y modelos.

\* Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

\* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

\* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

\* Presupuesto general.

\* Fórmula de actualización de precios.

**2.4.5. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras:**

a) **Condiciones generales:** El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal; tendrá siempre solución de continuidad (incluso en la hipótesis de construcción por fases) por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación ó, en su caso, en el interior de las parcelas. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

Los pavimentos serán obligatoriamente de aglomerado asfáltico en caliente en las calles de circulación rodada.

Las aceras en sectores de nueva urbanización tendrán una anchura mínima de 2 metros incluyendo alcorques para plantación de árboles a distancia entre 5 y 10 metros según sus especies, con su correspondiente red de riego.

Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En los casos de acceso a garajes se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 4 metros desde la alineación de fachada que tendrá una pendiente no superior al 2%

#### b) Documentación mínima del proyecto:

\* Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de las soluciones adoptadas y en concreto a los conceptos siguientes:

- \* Tipos de suelo y su orografía.
- \* Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- \* Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- \* Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

\* Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos que se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimentos, trazado de vías y obras de fábrica.

\* Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

\* Estado actual de los terrenos (a escala mínima 1:1000) con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.

\* Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.

\* Plano de replanteo definido por la indicación de los ángulos y distancias de las alineaciones, que conforman el eje de la red viaria.

\* Plano de movimientos de tierra.

\* Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1000 y vertical 1:100).

\* Plano de secciones transversales tipo.

\* Plano de detalles.

\* Plano de obras de fábrica.

\* Plano de señalización.

\* Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Presupuesto general.
- \* Fórmula de actualización de precios.

#### 2.4.6. Espacios libres, parques y jardines públicos.

a) **Condiciones generales:** El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales y las áreas de reposo y de juego de niños.

El estudio se completará con la previsión del mantenimiento: conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados y de las condiciones de seguridad.

#### b) Documentación mínima del proyecto:

\* Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.), pavimentos: tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que las integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.

\* Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- \* Planta general de paseos y construcciones.
- \* Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- \* Planta general de plantaciones.
- \* Detalle de construcciones.
- \* Detalle de servicios.

\* Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

\* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra incluso de las plantaciones.

\* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

\* Presupuesto general.

\* Fórmula de actualización de precios.

2.4.7. **Otros servicios:** En caso de preverse se incluirán en el apartado correspondiente del proyecto de urbanización con documentación mínima equivalente a la de los apartados anteriores suficiente para describir, graficar y valorar todas las obras proyectadas.

#### 2.5. Las parcelaciones:

Son divisiones simultáneas o sucesivas de fincas o terrenos en dos o más lotes.

En el suelo No Urbanizable no podrán hacerse parcelaciones que puedan dar lugar a nuevos núcleos de población.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en las Normas Subsidiarias para cada zona o clase de suelo, las iguales o menores que las determinadas como mínimas (salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos en una finca mayor), las menores que el doble de las determinadas como mínimas y las edificables que hayan agotado su aprovechamiento.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de estas fincas (de las que se encuentren en cualquiera de los casos expuestos) la cualidad de «indivisible». Cuando se otorgue licencia de edificación sobre una parcela edificable agotando su aprovechamiento, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad requiriendo su constancia en la inscripción de la finca.

En su caso los proyectos de parcelación contendrán las determinaciones y documentación que indican los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

## 2.6. Las reparcelaciones:

Son agrupaciones o integraciones del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su división ajustada a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración competente en la parte que corresponda.

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas a todos los efectos, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades.

La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regulación de las fincas para adoptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que establezcan las Normas Subsidiarias o que establezcan las figuras de planeamiento que las desarrollen.

Cualquiera de estas finalidades justifica la reparcelación por sí sola aunque no concurren las otras.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el párrafo precedente.
- c) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- d) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.

Conforme al artículo 152.2 de la Ley del Suelo (R.P. 74), cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halla edificado conforme al Plan, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados. Este procedimiento abreviado puede denominarse REPARCELACION ECONOMICA.

En su caso, los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación que indican los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

## Delimitación de polígonos y unidades de actuación:

En algunos casos vienen predeterminados en planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias y en otros podrán ser delimitados por el Ayuntamiento por propia iniciativa o a requerimiento de los particulares.

Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento que desarrollan.
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación (R.P. 117.2).

En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el párrafo anterior ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento (R.P. 117.3).

No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos o unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos (R.P. 117.4).

La delimitación de polígonos y unidades de actuación se acordará, de oficio o petición de los particulares interesados, por la Entidad Local o Urbanística actuante, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días (R.P. 118.1 y R.G. 38).

La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, teniendo en cuenta las consideraciones que sobre la unidad reparcelable hacen los artículos 77, 78 y 79 del Reglamento de Gestión.

En Suelo Urbano y en los casos de reparcelación voluntaria la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terrenos propietarios (R.G. 78.3).

## 2.7. Vigencia-revisión de las figuras de planeamiento subordinadas.

a) Según los artículos 45 L.S. y 154 R.P., los planes de ordenación y los proyectos de urbanización tendrán vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

b) Los planes parciales preverán obligatoriamente como una de las circunstancias para su revisión el incumplimiento de su propio plan de etapas.

c) Los Planes Especiales preverán obligatoriamente como una de las circunstancias para su revisión el incumplimiento de su propio plan de etapas (que deberá incluir en su documentación en base al artículo 77.3.R.P.).

## 2.8. Tramitación de expedientes:

**2.8.1. Normas generales de tramitación:** Los expedientes se ajustarán a las disposiciones municipales y a las siguientes normas generales de tramitación:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegrada y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

Cualquier documento adicional al mismo expediente se acompañará de instancia y se presentará asimismo en el Registro General.

El Ayuntamiento podrá crear modelos tipo de instancias para las actuaciones más frecuentes.

b) Cuando haya de presentarse un plano de situación, éste estará a la misma escala que el plano de ordenación de estas Normas Subsidiarias que le afecte (fotocopia o calco), que le será expedido al interesado con anterioridad, a petición de éste.

c) El Ayuntamiento recavará los informes que sean preceptivos en cada caso y los que estime convenientes, y resolverá la solicitud presentada en la forma y plazos que señala el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto de 17/06/55) en cuanto no se oponga a la nueva Ley de Bases de Régimen Local.

d) Todos los planos y documentos de Planes Parciales o Especiales, Estudios de Detalle y en general de cualquier figura de planeamiento subordinada que se someta a información pública, deberán ir diligenciados por el Secretario de la Corporación o quien le sustituya legalmente.

El mismo requisito será exigible para la documentación de los planes una vez aprobados provisionalmente y para los Estudios de Detalle cuando recaiga la aprobación definitiva.

e) Los actos administrativos a que den lugar estas tramitaciones devengarán los derechos y tasas correspondientes.

## 2.8.2. Formación y Aprobación de Planes Parciales y Especiales:

Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Art.º. 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada la documentación presentada deberá hacer referencia, además de a las determinaciones que marcan la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos o razón social de los promotores.

b) Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.

c) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la Ley.

d) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada, si los promotores representan más del 60% de los propietarios del ámbito territorial del Plan, se incluirán los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Compensación, que se tramitarán simultáneamente con el Plan.

En los Planes Parciales o Especiales de iniciativa privada, la Administración Municipal, previamente a la aprobación inicial, requerirá informe técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos:

a) Adecuación a las previsiones de los instrumentos de planeamiento de orden superior, o a las presentes Normas.

b) Composición material, conteniendo los documentos prevenidos en el Art. 13, o en el aplicable de los Art.º. 17 a 25, todos ellos del texto refundido de la Ley del Suelo.

c) Cumplimiento de los requisitos del número 2 del Art. 53 del texto refundido de la Ley del Suelo.

El Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto de Plan, si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo. En otro caso lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

Aprobado definitivamente el Plan de que se trate, se notificará personalmente (sin perjuicio de la publicación en la forma establecida en el Art. 44 del texto refundido de la Ley del Suelo), a cuantas personas físicas o jurídicas hayan comparecido en el trámite de información pública, incluyendo el texto íntegro del acuerdo de aprobación y el informe que haya recaído sobre la alegación formulada.

Los Planes Especiales podrán redactarse con las finalidades que indica el apartado 3.1.4.1 de estas Normas.

Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias serán redactados de oficio por el Ayuntamiento, Entidades Urbanísticas especiales u órganos que tengan competencia en el orden urbanístico, o por Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio.

Los Planes de Reforma Interior en suelo urbano serán redactados por el Ayuntamiento, Entidades Urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

Contendrán las determinaciones que se indican en cada caso en el Capítulo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, concretados en la documentación mínima que indica el artículo 77 R.P.

La tramitación se regirá por lo dispuesto en los artículos 147 y 148 R.P., por los artículos 6 y 7 del R.D.L. 16/1981 de 16 de octubre.

#### **2.8.3. Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle:**

Corresponde la aprobación inicial y definitiva a la Corporación Local en cuyo ámbito territorial se vaya a desarrollar.

La tramitación de los Estudios de Detalle se hace de acuerdo con el Art. 140 del Reglamento de Planeamiento, con especial atención dada a la notificación personal de los propietarios, inquilinos si los hubiera y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, durante el trámite de información pública que se computará para cada afectado, a partir de la fecha de recepción de su notificación personal.

Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se notificará a la Consejería de P.T. y O.P. en el plazo de 10 días, y se publicará en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» el acuerdo aprobatorio.

#### **2.8.4. Formación y Aprobación de los Proyectos de Urbanización:**

Se tramitará con estricta sujeción al Art. 41 de la Ley del Suelo, modificado por el R.D.L. 16/1981 de 16 de octubre. Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicialmente, deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para suelo urbano o suelo apto para urbanizar.

En todo caso deberá expresarse con suficiente claridad y detalle, acompañando al Proyecto las autorizaciones necesarias, cómo se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento.

#### **2.8.5. Formación y aprobación de los expedientes de reparcelación:**

Podrán redactarse según indica el apartado 3.1.4.6 de estas Normas.

En su caso, contendrán las determinaciones y documentación que indican los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

El expediente se iniciará por ministerio de la Ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación de una unidad de actuación. Cuando se tramite conjuntamente con un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de una unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, al menos en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en la unidad de actuación y a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en la unidad de que se trate. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierra y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señalan los artículos 27.4 L.S. y 121 R.P. Las licencias concedidas podrán ser revisadas según el artículo 105 del Reglamento de Gestión.

La formulación del proyecto de reparcelación podrá hacerse por los propietarios interesados y el 80% de la superficie reparcelable, o por el Ayuntamiento, en los términos y plazos fijados por el Reglamento de Gestión en sus artículos 106 y 107.

La tramitación se hará por el procedimiento general que recoge el capítulo IV del Reglamento de Gestión, o por los procedimientos abreviados del capítulo V. El Ayuntamiento será competente en todo caso para aprobar el expediente, aunque existan bienes municipales (art. 5 del R.D.L. 16/1981).

#### **2.8.6. Autorizaciones y licencias:**

a) Sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a las distintas legislaciones sectoriales, estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanística los siguientes casos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes o que afecten a su aspecto exterior.

4. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.

5. La modificación objetiva de los usos de los edificios.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 L.S.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Las reparcelaciones urbanas.

10. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

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

12. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 L.S.

13. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

14. La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.

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

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanente, salvo que se efectúe en cámpings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

19. Y en general los demás actos que señalen las presentes normas urbanísticas, o disposiciones normativas regionales.

b) Para toda clase de obra que se lleve a cabo en el término municipal habrá de obtenerse licencia con arreglo a las normas de esta ordenanza, solicitada por el propietario o un representante de éste. Para ello es indispensable que la obra sea proyectada y dirigida por facultativos competentes y legalmente autorizados.

La licencia se tramitará según los artículos 9 y 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto de 17/06/55) y se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá estar siempre en la obra a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento o por la Consejería de P.T. y O.P. de Murcia.

El Ayuntamiento resolverá la solicitud favorable o desfavorable en el plazo máximo de dos meses contados desde la fecha del registro de entrada del expediente. No se computará el tiempo de tramitación sea preceptiva según las leyes.

Si durante la tramitación del expediente resultasen deficiencias subsanables, se notificará al interesado antes de que expire el plazo antedicho para que pueda corregirlas en el plazo de quince días.

En el supuesto de denegación de una licencia, el Ayuntamiento informará por escrito al interesado de los motivos legales de tal determinación.

Si las solicitudes de licencia se refieren a obras o instalaciones, deberán acompañarse de proyecto técnico que detalle las características del acto que pretenda ser llevado a cabo, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional respectivo (la denegación del visado por razones urbanísticas no impedirá la consideración de la petición por el Ayuntamiento).

En el caso de obras menores será suficiente acompañar la solicitud con un plano de situación, una memoria descriptiva, planos esquemáticos en su caso y presupuesto, todo ello firmado por técnico competente.

En el caso de obras de derribo o apeos se requerirá igualmente proyecto técnico; si se consideraran de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad los apeos y obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de dos días y abonar los derechos que procedan.

En el caso de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a construir en Suelo no Urbanizable, el expediente se tramitará según el artículo 44 R.G., entendiéndose que el proyecto técnico contiene la información necesaria. Obtenida la autorización previa de la Consejería de P.T. y O.P. de Murcia, se continuará la tramitación del expediente en la forma habitual.

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente ó, en su defecto, al otorgarlas. No serán transmisibles las licencias cuando el número de las otorgables fuere limitado.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas, excepto cuando en casos concretos se estipule, al otorgarlas, un plazo para el comienzo de las obras o para su finalización.

En general y salvo mención contraria expresa, las licencias de obras caducarán a los seis (6) meses de su concesión si dentro de dicho plazo no hubieran comenzado las obras. Caducarán igualmente si las obras se interrumpen por un plazo superior a seis (6) meses salvo que se acredite causa justificada.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuviesen subordinadas y deberán ser renovadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación. En cualquier caso podrán ser revocadas cuando se adoptasen nuevos criterios de apreciación.

Podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su ser y estado primitivo cuando resultasen otorgadas erróneamente.

La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y la anulación por la causa señalada en el párrafo anterior comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren.

c) La concesión de licencias urbanísticas en general se regirá con arreglo a los artículos 178 al 180 de la Ley del Suelo y los 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta lo que especifica el apartado 2.8.7 de estas Normas Urbanísticas.

#### En Suelo Urbano.

Unicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley o se asegure simultáneamente la ejecución de la urbanización y edificación.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado (o con denegación de visado) del Colegio Profesional correspondiente.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art.º 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La motivación en la denegación de licencias deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- \* En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.

- \* Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

- \* En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen para todo a partir del edificio.

- \* El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, si no a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

#### En Suelo Apto para la Urbanización.

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto arriba, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- \* Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de Compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.

- \* Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

#### En Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 86 L.S. no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento del art. 43.3 L.S. edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar, ajustándose a las condiciones señaladas en estas Normas.

#### Tramitación de expedientes según el artículo 43.3 L.S. y 44 del R.G.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras en el caso de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, o viviendas familiares, a construir en Suelo No Urbanizable, podrá tramitarse la autorización previa según lo indicado en los artículos 43.3 L.S. y 44.2 R.G.

Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- \* Nombre, apellidos o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

- \* Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

- \* Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

- \* Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y de que no se forma núcleo de población.

Es recomendable la expresión de estos extremos por medio de la fase de «estudios previos» (tal como se define en el apartado 2.9.1.) del proyecto correspondiente.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente al órgano competente de la Comunidad Autónoma, que lo someterá a información pública durante quince días y adoptará la resolución definitiva.

#### 2.8.7. Otras figuras específicas reguladas:

##### a) Información urbanística:

El examen visual de todos los planos y documentos que constituyan el planeamiento vigente o en periodo de aprobación, podrá hacerse en los locales y horarios que habilite el Ayuntamiento, y en el mismo momento de la petición, para lo que habrá en dichos locales un ejemplar destinado a este fin, incorporando testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

Las copias de planos o documentos, exclusivamente del planeamiento vigente, podrán ser solicitadas por escrito y serán facilitadas en el plazo máximo de quince días.



La información por escrito sobre cualquier circunstancia de planeamiento o del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o unidad de actuación se solicitará por escrito acompañando los documentos necesarios para la identificación del asunto, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación ni de las demás circunstancias de hecho que concurran.

#### **b) Cédula urbanística:**

El Ayuntamiento creará un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas del término municipal, y podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

Será obligatoria la existencia de dichas cédulas para las fincas comprendidas en polígonos en los que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación señalados en la Ley del Suelo.

La solicitud de la cédula urbanística se hará por escrito, acompañando los documentos necesarios para la identificación de la finca, de manera tal que no puedan producirse dudas de su situación ni de las demás circunstancias de hecho que concurran.

En el Suelo Urbano se considerará suficiente, salvo excepciones, acompañar un croquis firmado por el interesado, de la ubicación de la finca en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas así como las distancias a las bocacalles próximas y su orientación aproximada.

En el plazo máximo de quince días, el Ayuntamiento expedirá el documento que hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas (según R.P. 168.3):

- \* Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- \* Plan de Ordenación o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- \* Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavado.
- \* Unidad de Actuación o Polígono de que se trate, en su caso.
- \* Uso e intensidad que tenga atribuidos.
- \* Sistema de actuación aplicable al Polígono o Unidad de Actuación.

La cédula urbanística tendrá el carácter y los efectos de la información urbanística, no siendo generadora de derechos.

#### **c) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades:**

Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, de tal manera que la actividad coincida siempre en todos sus términos con la licencia que se posea. Los cambios de nombre o titularidad se comunicarán por escrito al Ayuntamiento.

A las solicitudes se adjuntará documentación suscrita por Técnicos legalmente autorizados, que deberá estar visada por los Colegios Profesionales correspondientes.

Las actividades que no puedan calificarse de inocuas, según el Anexo de la O.M. de 20/06/67 del Ministerio de la Gobernación, deben incluir una descripción detallada de la actividad, proceso de repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretende emplear expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta que sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente, parcial o totalmente, a establecimientos de estas características, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura si esta fuera procedente.

#### **d) Licencia de ocupación:**

Certificada por la Dirección Técnica la finalización de obra, el propietario solicitará mediante instancia la licencia de ocupación, que le será concedida o denegada en el plazo máximo de un mes, una vez que por la inspección técnica correspondiente sea comprobado el cumplimiento de las ordenanzas y de las condiciones que le fueron impuestas a la licencia concedida.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del suelo, iniciado expresamente sancionador por infracción urbanística.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

#### **e) Cambios de uso:**

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

#### **f) Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas:**

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, y la normativa posterior que lo desarrolla.

#### **2.8.8. Ruinas:**

Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguna de las siguientes causas (Art. 183 L.S.):

- a) Que el daño que le afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.



b) Que el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual de la construcción o plantas afectadas.

c) Que, junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina si no en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la sección segunda del capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Con la misma salvedad la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 18 a 25 del R.D.U.

Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del R.D.U.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá en su caso el procedimiento de apremio (R.D.U. 28).

#### **2.8.9. Infracciones urbanísticas:**

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos urbanísticos regionales y locales a que se refiere el Título VI de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias (L.S. 189).

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas (L.S. 190).

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo o en las presentes Normas y Ordenanzas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 a 187 de la Ley del Suelo y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, y de conformidad con el régimen legal que a estos efectos determinan el Capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo y el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años desde fecha en que se hubieran cometido ó, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador (R.D.U. 92.1 y R.D.L. 9).

Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no estarán sujetos a plazo de prescripción (R.D.U. 94.1).

Del mismo modo, las actividades que se realicen en virtud de licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, tampoco estarán sometidas a plazo de prescripción (R.D.U. 94.2).

Cuando los actos de edificación o uso del suelo (sujetos a licencias) se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde (L.S. 184.1 y R.D.U. 29).

En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia, o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución (L.S. 184.2 y R.D.U. 29).

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresa licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas (L.S. 184.3 y R.D.U. 29).

Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del término al que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición, a costa asimismo del interesado (L.S. 184.4 y R.D.U. 29).

Si el Ayuntamiento incumpliera gravemente las obligaciones que se derivan de la Ley del Suelo o de las presentes Normas Subsidiarias, o actuara en general con notoria negligencia, los Órganos Urbanísticos de la Comunidad Autónoma actuarán según lo dispuesto en el artículo 218 L.S. y disposiciones legales que se desarrollen.

#### **2.9. Obras:**

##### **2.9.1. Proyectos técnicos y dirección facultativa:**

Cuando se solicite licencia para la ejecución de obras o instalaciones, deberá acompañarse proyecto técnico que detalle las características del acto que se pretenda llevar a cabo, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

En su caso, deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por otros organismos interesados.

La denegación del visado por razones urbanísticas (L.S. 228.3) no impedirá la consideración de la petición por el Ayuntamiento.

En todo proyecto técnico podrán distinguirse las siguientes fases de redacción:

**a) Estudio previo:**

Constituye la fase preliminar en la que se expresan las ideas (que serán desarrolladas en las fases restantes) de modo elemental y esquemático, mediante croquis o dibujos a escala o sin ella. Incluye la recogida y sistematización orientativa del coste económico.

Consta de los siguientes documentos:

- \* Memoria expositiva.
- \* Croquis o dibujos a escala o sin ella.
- \* Estimación del coste.

**b) Anteproyecto:**

Es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto.

Consta de los siguientes documentos:

- \* Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas.
- \* Planos de plantas, alzados y secciones a escala, sin acotar.
- \* Avance de presupuesto con estimación global, por superficie construida u otro método que se considere idóneo.

**c) Proyecto básico:**

Es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

Consta de los siguientes documentos:

- \* Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas que satisfagan a fin administrativo de este documento.
- \* Planos generales, a escala y acotados: de plantas, alzados y secciones.
- \* Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

**d) Proyecto de ejecución:**

Es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, y puede llevarse a cabo, en su totalidad antes del comienzo de la obra o, parcialmente, antes y durante la ejecución de la misma.

Consta de los siguientes documentos:

- \* Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- \* Planos de cimentación y estructura; planos de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- \* Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

\* Estado de mediciones.

\* Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

**e) Modificación de Proyectos:**

En caso de que durante el curso de las obras, el propietario desee variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la detención de las obras y sanciones oportunas.

Se entenderá por modificación, a los efectos del párrafo anterior, aquella que varíe sustancialmente el proyecto aprobado, esto es: cambio de la distribución interior, alteración de la composición exterior de las alturas, superficies ocupadas y construidas, volúmenes edificados, cambio de destino de la edificación, del trazado viario, o modificaciones en la distribución y dimensiones en los espacios libres públicos o privados previstos.

**2.9.2. Ejecución de las obras. Inspección:**

a) Concedida una licencia municipal de obras, antes del comienzo de las mismas se solicitará la tira de cuerdas, que será realizada por funcionario del Ayuntamiento en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejando la ceremonia en el acta correspondiente.

b) En sitio visible de la obra se colocará un cartel indicativo que indique:

- \* Número de expediente y fecha de concesión de la licencia.
- \* Clase de obra.
- \* Nombre del promotor.
- \* Nombre del constructor.
- \* Nombres de la Dirección Técnica.
- \* En su caso, plazo de finalización.

c) En la obra habrá siempre un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento y documento acreditativo de la concesión de la licencia a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

**2.9.3. Inspección de obras de urbanización:**

La inspección de las obras por el Ayuntamiento será preceptiva y permanente desde el comienzo de aquéllas hasta su recepción definitiva.

Se exigirán todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones en forma que se establezcan en los respectivos pliegos de condiciones.

Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fueren precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no fueran satisfactorios, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello, sin perjuicios de la responsabilidad técnica de los promotores y directores facultativos, si se comprobase que no se

ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

En cada obra de urbanización será preceptiva la existencia de un libro oficial donde los Servicios Técnicos municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Una vez determinadas las obras y con el informe de las inspecciones realizadas el Ayuntamiento en su periodo de garantía acordará, si procede, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad.

#### **2.9.4. Obras, generalidades:**

##### **a) En edificios fuera de ordenación:**

De acuerdo con lo determinado en el Art. 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de Plan General o Parcial que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmenes o superficie edificada, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada y la de elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la realización de obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiera realizarlas.

##### **b) Obras de Reforma:**

En fincas que no estén fuera de ordenación, se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación, de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación que puedan autorizarse, sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 metros, y se cumplan las regulaciones especificadas para obras de nueva planta.

##### **c) Obras de Conservación:**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, de seguridad en sus instalaciones y de limpieza e higiene en su estructura, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad o sanidad pública. Asimismo, se obligará a los propietarios y a los inquilinos en la medida que les corresponda, a que el estado interno de mantenimiento de locales comunes privados del edificio, sea adecuada para su habitabilidad.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales, los edificios que adolezcan de faltas en los aspectos antes citados y, muy especialmente, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran significar riesgo evidente contra la seguridad o sanidad pública, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, revestimientos de fachada, mal estado de las instalaciones, etc.).

Los Técnicos y Agentes de Policía Municipal, tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, para que, previos informes facultativos necesarios, en lo que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

##### **d) Derribos:**

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y de polvo en el trayecto.

La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

##### **e) Apeos:**

Cuando por derribo y obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procede, la totalidad de los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a medianerías, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

##### **f) Cerramiento de solares:**

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las respectivas zonas y subzonas. De no existir regulación específica, se exigirá el cerrado permanente de dos metros de altura, con obra de fábrica enfoscada y blanqueada, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, por razones de higiene o seguridad.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento que deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### g) Vallado de obras:

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación adecuada y a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0'60 centímetros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita retirar la mencionada valla.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de vallas. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### h) Construcciones Provisionales:

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal, llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### i) Descubrimientos:

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras, será precisa la licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previo los asesoramientos pertinentes.

Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración de los Organismos competentes.

Será objeto de atención especial las obras de nueva planta, reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

### 2.10. Sistemas de actuación:

Para la ejecución de estas Normas, y de acuerdo con lo que éstas indiquen en su caso para los distintos polígonos, se actuará mediante el sistema de Compensación, preferentemente, pudiendo recurrirse al sistema de Cooperación cuando así lo decida la Administración mediante resolución motivada, y al sistema de Expropiación cuando razones de urgencia o necesidad así lo exijan, o cuando la Junta de Compensación o el Propietario único de un Polígono o Unidad de Actuación incumpla sus obligaciones.

#### a) Sistema de Compensación:

Cuando no venga impuesto por estas Normas Subsidiarias, podrá determinarse la actuación mediante este sistema en el momento mismo de la delimitación del polígono o unidad de actuación, siempre que así lo decida por lo menos el 60% de los propietarios del polígono o unidad de actuación.

La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por los Art. 126 a 130 de la Ley y 157 a 185 del Reglamento de Gestión.

#### b) Sistema de Cooperación:

La actuación mediante este sistema exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargos resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

En la aplicación de este sistema deberán tenerse en cuenta los Art. 131 a 133 de la Ley del Suelo y 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

Cuando se trate de polígonos o unidades de actuación sobre los que se hayan de enclavar urbanizaciones de segunda residencia, el Ayuntamiento podrá instar la constitución de las correspondientes Asociaciones administrativas de cooperación en los términos previstos en los Art. 191 a 193 del Reglamento de Gestión.

Finalizadas las obras de urbanización, estas Asociaciones administrativas de cooperación se transformarán en Entidades de conservación, para hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 25 del Reglamento de Gestión.

Si no estuviera constituida la Asociación Administrativa de Cooperación se procederá a la formación de la Entidad de Conservación antes de dar por finalizadas las obras de urbanización.

#### **c) Sistema de Expropiación:**

Podrá acudir a la expropiación forzosa bien para la ejecución de sistemas generales y sus elementos o para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano, bien para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, teniendo en cuenta lo dicho más arriba en cuanto al carácter preferente de los otros sistemas de actuación.

Las expropiaciones urbanísticas se regirán por los Art. 134 a 145 de la ley del Suelo y 194 a 212 del Reglamento de Gestión.

### **3. Protección ambiental.**

#### **3.1. Normas de protección del paisaje.**

##### **3.1.1. Disposiciones generales.**

— Se denegará licencia a todo Plan, proyecto o actuación que posibilite la destrucción, el deterioro o la desfiguración del paisaje o su ambientación en la naturaleza.

— Toda actuación que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en los ecosistemas, precisará un estudio previo de los posibles impactos ambientales y el informe favorable de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

##### **3.1.2. Paisajes naturales.**

— Se prohibirá en estas zonas cualquier tipo de edificación, salvo con situación y características que no perjudiquen el fin protegido y previa autorización del Organismo administrativo competente.

No se podrán extraer gravas ni arenas sin autorización, ni se podrá cortar el arbolado sin las garantías necesarias para su reposición, mediante estudio previo que se someterá a la aprobación del Organismo administrativo competente.

##### **3.1.3. Paisajes pintorescos.**

— No se autorizará obra o construcción alguna que no armonice con la fisonomía del paisaje, cuidando de que las tapias o paredes se construyan según la costumbre del lugar.

— Se velará por el ornato de la zona, prohibiendo los avisos o anuncios publicitarios, la inscripción de señales en los árboles y en los edificios, en las rocas y en los terrenos, con excepción de aquellos rótulos que sirvan de orientación o guía a los visitantes previamente autorizados por el organismo administrativo competente.

— El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique al paisaje.

— Se tendrá siempre en cuenta lo dispuesto en la Ley del Suelo, artículo 73 apartado b): «En los lugares de paisaje abierto natural... o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.»

#### **3.1.4. Edificios existentes de interés.**

— Los edificios y elementos urbanos de interés se recogen en un Catálogo para su adecuada protección, identificándose numéricamente en los Planos correspondientes.

#### **3.1.5. Normas particulares.**

##### **a) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto:**

— Antes de conceder licencia para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales con los posibles perjuicios paisajísticos y ecológicos, debiendo exigirse un estudio previo de los impactos ambientales sobre los ecosistemas.

— Los vertederos de instalaciones mineras se ubicarán donde no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural. Se prohibirá el vertido en laderas y acumulación de residuos en valles, etc.

##### **b) Basureros y estercoleros:**

— Se situarán en lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de comunicación rodada o peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas.

##### **c) Cementerios de coches:**

— Se situarán donde no afecten al paisaje, se exigirán condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas arbóreas.

##### **d) Trazado de infraestructuras:**

— Los movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones, etc., que realicen en el desarrollo de proyectos de saneamiento abastecimientos de aguas, electrificación, carreteras, etc., incluirán en el proyecto la restitución del terreno a su estado natural.

— En las rectificaciones de trazado viario se acondicionarán igualmente los tramos que queden sin uso.

#### **3.2. Normas de protección de los ecosistemas.**

##### **3.2.1. Disposiciones generales.**

— En los ecosistemas relictos cuya destrucción pueda suponer la desaparición de comunidades irremplazables y/o una pérdida irreversible en los recursos genéticos y naturales, se prohibirá de manera absoluta cualquier actuación que promueva la disminución del número de individuos en cualquiera de las especies que los formen.

### 3.2.2. Protección de cauces y riberas. (1)

— Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbústica o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas.

— Se prohíbe extraer fuera de los cauces las rocas, arenas o piedras existentes en cantidades susceptibles de perjudicar la capacidad ecológica del medio.

(1) Ley de 18 de octubre de 1941 sobre repoblación de riberas y arroyos.

### 3.3. Normas de protección del medio ambiente. (1)

#### 3.3.1. Vertidos industriales y de poblaciones. (2)

— Las actividades afectadas por esta norma deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos que eliminen los elementos nocivos que puedan perjudicar a los ecosistemas y a las poblaciones.

— Cuando el vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de aguas de abastecimiento público o privado no se autorizará si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958 (art. 17, R.A.M.).

(1) La protección del medio ambiente está regulada por las normas siguientes:

— Decreto de 30 de noviembre de 1961, Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

— Ley de 22 de diciembre de 1972, Protección del ambiente atmosférico.

— Ordenanzas municipales.

— Otras disposiciones en vigor.

(2) Ley de 20 de febrero de 1942 y su Reglamento de 6 de abril de 1943, Real Decreto de 16 de noviembre de 1900 sobre enturbamiento e infección de aguas públicas y sobre aterramiento y ocupación de sus cauces con los líquidos procedentes del lavado de minerales o con los residuos de las fábricas, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958 modificado por Decreto de 25 de mayo de 1972, Reglamento de Policía Minera y Metalúrgica de 23 de agosto de 1934 y demás disposiciones complementarias (art. 16 R.A.M.).

#### 3.3.2. Estaciones depuradoras, fosas sépticas.

— Los proyectos y la ejecución de las instalaciones depuradoras de aguas residuales cumplirán las disposiciones de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISD/1974, Instalaciones de Salubridad: depuración y vertidos, aprobado por Orden Ministerial del M. de la Vivienda de 9 de enero de 1974.

— Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente el vertido a fosas sépticas individuales en edificaciones aisladas.

#### 3.3.3. Ganaderías, industrias insalubres y peligrosas.

— Queda prohibida su ubicación a distancia menor que 2.000 metros desde cualquier núcleo de población. Esta distancia mínima podrá ser aumentada a juicio del Ayuntamiento en función de los condicionantes geográficos o de cualquier

otra índole que así lo precisaren, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.(R.A.M.I.N.P.)

— Todos los locales en donde se ejerzan actividades calificadas como peligrosas deberán tener bien ostensibles los avisos de precaución pertinentes. (1)

— No se autorizará la instalación edificios de vivienda de locales de almacenamiento o manipulación de materias de naturaleza inflamable o explosiva. (2)

— Las industrias de tratamiento de mineral radiactivo, las instalaciones de reactores y experiencias nucleares, así como las que utilicen isótopos radiactivos o cualquiera otras relacionadas con dicha energía, en su caso, adoptarán las medidas preventivas específicas dictadas por los organismos correspondientes (art. 19 a 27 R.A.M.).

— Queda prohibido el establecimiento de centrales nucleares de energía eléctrica así como la instalación de tratamientos y depósitos de almacenamiento de residuos derivados de dicha energía.

(1) La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento de 21 de junio de 1968, modificado el 3 de octubre de 1969. Los almacenes de gases envasados se ajustarán a lo dispuesto en la O.M. de 23 de mayo de 1961 del Ministerio de Industria.

(2) La fabricación, almacenamiento, manipulación y venta de explosivos se regirá por las disposiciones especiales vigentes en la materia: Reglamento de Explosivos de 2 de marzo de 1978.

### 3.4. Normas de protección de las infraestructuras.

#### 3.4.1. Carreteras.

— En las zonas de dominio público y servidumbre se impedirá la realización de cualquier obra sin la previa autorización del Organismo administrativo del que dependa la carretera.

— Se establece como zona de protección de carreteras la franja de terreno comprendida entre dos líneas paralelas a 25 metros a cada lado desde la arista exterior de la calzada a la Red Nacional y a 18 metros de las Redes Regionales.

— En esta zona no se podrán realizar obras de construcción, reconstrucción o ampliación de ningún tipo de edificación, con las excepciones previstas en la Ley.

— Las construcciones, obras de cualquier tipo, instalaciones fijas o provisionales, cambios de uso o destino de las plantaciones o talas de árboles que se pretendan ejecutar a una distancia menor de 50 metros en carreteras nacionales y 30 metros en las carreteras no nacionales, contados desde la arista exterior de la explanación, estarán sujetos a la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y al Real Decreto 1073 del 8 de febrero de 1977, Reglamento General de Carreteras.

— La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado, a partir de la arista exterior de la explanación. La zona de servidumbre está constituida por la franja de terreno entre líneas paralelas a ocho metros a cada lado, a partir de la explanación.

— Las licencias son competencia exclusiva del Ayuntamiento que, en su caso, requerirá informe previo del Organismo administrativo o entidad titular de la vía.

### 3.4.2. Energía eléctrica. Alta Tensión.

— Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refieren el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966. (1)

(1) La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del medio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él si respeta dicha servidumbre.

Se prohíbe únicamente, y en todo caso, la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección sobre el terreno y en las proximidades de las líneas eléctricas a distancia menor que la establecida en el Reglamento:

— Bosques, árboles y masas de arbolado:

1,5 + U/150 metros, mínimo dos metros.

— Edificios o construcciones:

\* Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U/100 metros, mínimo cinco metros.

\* Sobre puntos no accesibles:

3,3 + U/150 metros, mínimo cuatro metros.

Donde U es la tensión compuesta en KV

### 3.5. Normas de protección de embalses, cauces públicos y costas.

#### 3.5.1. Generalidades.

— Cualquier construcción, instalación o actividad de los predios incluidos en una franja de 500 metros de ancho, a lo largo de todo el perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses, requerirá la autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. (1)

— En tanto no se haya efectuado por el Organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las contribuciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos u otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 100 metros a partir de ambos límites del alveo de los cauces públicos, precisarán la autorización previa de la Comisaría de Aguas. (2)

— Los terrenos enclavados en las playas, zonas marítimo-terrestres o colindantes con el mar estarán sometidos a la servidumbre de salvamento, de paso y de vigilancia litoral. (3)

— No se autorizará la edificación a menos de 100 metros de la zona marítimo-terrestre, fuera del suelo urbano. En el suelo urbanizable la línea de edificación podrá fijarse a 40 metros de la zona marítimo-terrestre en el caso de que así lo contemplase el Plan Parcial correspondiente.

— Los terrenos comprendidos en la zona marítimo-terrestre tendrán aprovechamiento urbanístico nulo, autorizándose únicamente usos provisionales de casetas, kioscos, bar de playa o similares al amparo de lo previsto en la Ley de Costas y de los artículos 58 y 86 de la Ley del Suelo, según proce-

da y con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente.

(1) Decreto de 10 de septiembre de 1966, Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses.

(2) Decreto de 18 de septiembre de 1975, Previsión de daños por avenidas.

(3) Ley de Costas de 26 de Abril de 1969. Ley de Protección de Costas de 10 de marzo de 1980.

### 3.5.2. Normas de aprovechamiento de las playas.

#### 3.5.2.1. Disposiciones generales y tramitación.

El Ayuntamiento podrá redactar anualmente planes municipales de explotación de las playas que regulen las autorizaciones de temporada, conteniendo:

a) Memoria explicativa y

b) Planos a escala 1:500 donde figure el deslinde de la zona marítimo-terrestre, la delimitación y superficie de las zonas para cada aprovechamiento, los emplazamientos y la ocupación de las instalaciones de temporada y los servicios urbanísticos: accesos y aparcamiento, abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Las autorizaciones podrán ser adjudicadas por el Ayuntamiento por un plazo máximo de tres temporadas con prórroga no superior a dos, definiéndose por «temporada» el periodo comprendido entre los días 1 de marzo y 30 de noviembre. Aprobado el Plan Municipal, el Ayuntamiento podrá proceder por sí o a través de terceros a la explotación de dichos servicios.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial: Ley de Costas de 26 de Abril de 1969 y Ley de Protección de Costas de 10 de marzo de 1980.

#### 3.5.2.2. Zonificación.

Las playas se estudiarán por sectores o unidades de 250 metros de longitud máxima, previendo en cada sector:

a) Zonas libres en las que el público pueda instalar libremente sombrillas y asientos.

b) Zonas de alquiler de toldos y asientos.

c) Zonas náuticas (deportivas y/o pesqueras) en comunicación con los accesos rodados a la playa y con los canales de arranque y atraque.

Se tendrá en cuenta el siguiente esquema por franjas paralelas a la orilla:

a) Los primeros 10 metros como mínimo deben estar total y permanentemente libres como *zona activa* de marea, paso y baños.

b) El resto de la zona de arenas será una *zona de reposo* en la que sólo pueden instalarse toldos y asientos (sombrillas, tumbonas, hamacas, etc.) y en el caso de las zonas náuticas pueden ocuparse con embarcaciones deportivas y/o pesqueras varadas. Pueden preverse áreas determinadas para juegos de playa.

c) A partir de la zona de reposo, a una distancia mínima de 35 metros de la orilla, se emplazará la *zona de servicios* (establecimientos de comida y bebida, vestuarios, casetas de



socorrismo, oficina de información, teléfonos públicos, casetas de enseres de pecas, etc.), integrándola en el paseo marítimo con el sistema de espacios libres, áreas ajardinadas, de juego de niños y de reposo; en determinados casos cuando no se disponga de espacio, la zona de servicios deberá preverse detrás del paseo marítimo o en la línea de edificación colindante a éste.

### 3.5.2.3. Toldos y asientos.

Los toldos, sombrillas, tumbonas, hamacas, etc. se dispondrán en la zona de reposo en líneas paralelas separadas un mínimo de 4 metros entre ejes.

Dejarán pasos libres con un mínimo de 4 metros de anchura, perpendiculares a la orilla, cada 25 metros y enfrente de cada acceso a la playa.

### 3.5.2.4. Establecimientos públicos de comida y bebida:

Deben cumplir las distintas condiciones higiénico-sanitarias que especifica la Orden del Ministerio del Interior de 31 de marzo de 1976 (B.O.E. de 24 de Abril de 1976) para cada una de las categorías:

A - Los que cocinan y sirven alimentos además de bebidas y por lo tanto deben disponer de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

B - Los que sólo sirven bebidas y helados, incluyendo la venta de bocadillos y comidas incluyendo la venta de bocadillos y comidas preparadas (no cocinadas in situ) e incluso bebidas siempre que se sirvan con platos y vasos de «usar y tirar» no recuperables, que no producen aguas residuales.

Los establecimientos de la categoría A deben ser construcciones resistentes, estable y diáfanos de fábrica, madera o materiales plásticos, debiendo tramitarse en su caso como «concesiones» de construcciones permanentes. No se ubicarán en las zonas de reposo.

Deben disponer de almacén, aseos, vestuarios y guarderropa (se estima una ocupación máxima aproximada de 250 m<sup>2</sup>) en una sola planta, distanciándose una instalación de cualquier otra al menos 100 metros.

Deben dar además servicio de ducha, botiquín y salvavidas. Estarán abiertos todo el año o bien, al menos, por turno en cada playa. El número de establecimientos será el mínimo necesario para cada playa atendiéndose al interés público.

Los establecimientos de la categoría B deben ser instalaciones desmontables de madera, esparto, palma, cañizo, lona o tela plastificada, debiendo tramitarse como «autorizaciones de temporada». Su ocupación será aproximadamente de 25 m<sup>2</sup>, distanciándose cada instalación de cualquier otra al menos 50 metros.

En general y para ambas categorías, se dará preferencia a los emplazamientos en la línea de edificación colindante, antes que agotar la zona de servicios. Las desembocaduras de calles o accesos deben quedar despejadas en su prolongación hasta la orilla. Deben reunir adecuadas condiciones de higiene y estética. Quedan totalmente prohibidas las fosas sépticas y los pozos negros en el dominio público.

### 3.5.2.5. Paseo marítimo, accesos y aparcamientos.

El paseo marítimo será preferentemente peatonal, de anchura suficiente para integrar en él los distintos servicios (establecimientos públicos de comida y bebida, redes de saneamiento y abastecimiento de agua, casetas de socorrismo y de información, teléfonos públicos, casetas de enseres náuticos, vestuarios, etc.).

Limitará con la zona de reposo con un murete bajo fuera del alcance de las olas. Las zonas de aparcamiento no deben estar en contacto con la zona de reposo si no preferiblemente quedar ocultas desde la playa.

Por cada playa o kilómetro de la misma se dispondrá de una caseta de salvamento y socorrismo, así como de información y policía. Independientemente de ello, los establecimientos permanentes dispondrán de botiquín, cuerda y salvavidas.

Corresponde al Ayuntamiento vigilar la observancia de las instrucciones de la Comandancia de Marina sobre el mantenimiento del material de salvamento y demás medidas de seguridad de las vidas humanas.

### 3.5.2.6. Embarcaciones.

En las zonas náuticas, deportivas o pesqueras, corresponde al Ayuntamiento autorizar el emplazamiento de las embarcaciones cuya utilización haya sido previamente autorizada por la Comandancia de Marina.

Las embarcaciones no podrán circular, fuera de los canales de fondeo, varada y lanzamiento, a menos de 250 metros de la orilla, siendo responsable el patrón o en su defecto el concesionario, el cual deberá fijar en sitio bien visible el rótulo de «navegación a más de 250 metros». Los canales estarán balizados de acuerdo con las normas de la Comandancia de Marina. Sólo en caso de temporal podrán vararse embarcaciones fuera de las zonas náuticas.

### 3.5.2.7. Limpieza.

El Ayuntamiento dispondrá papeleras colgadas de soportes cada 20 metros y cubos de cierre hermético de 60 litros cada 100 metros atados a un poste antivuelco; ambos tipos de recipiente se recogerán diariamente, preferentemente antes de las 10 de la mañana o después de las 8 de la tarde.

Al final de temporada, una vez levantadas por completo las instalaciones desmontables, se efectuará la limpieza general de la playa y la aireación y nivelación de arenas.

Corresponde al Ayuntamiento adoptar las medidas oportunas en orden a la limpieza y recogida de basuras, así como la policía de higiene y salubridad de las instalaciones y de la playa. Cada titular de servicios de temporada o permanentes tendrá a su cargo la limpieza de la zona que se le señale por el Ayuntamiento y será responsable de que su instalación sea resistente y de que se conserve en perfectas condiciones de integridad, limpieza y pintura. Se prohíbe el almacenamiento exterior de envases, cajas, cubos, etc.

### 3.5.2.8. Normas de uso y policía.

Durante la temporada de baños se prohibirá:



a) Bañarse en los canales de arranque y atraque de las zonas náuticas.

b) Practicar la pesca submarina a menos de 250 metros de la orilla de las playas concurridas o a más de 250 metros sin la señalización reglamentaria.

c) Navegar a menos de 250 metros de la orilla. La aproximación de embarcaciones a la orilla se hará perpendicularmente a ésta, a velocidad mínima y extremando las precauciones para evitar daños a los bañistas.

d) Varar y lanzar embarcaciones fuera de las zonas náuticas.

e) Cocinar o hacer fuego al aire libre en playas concurridas.

f) Acampar en las playas fuera de los cámpings autorizados.

g) Las fosas sépticas, los pozos negros y los vertidos de residuos y escombros en el mar y en la playa.

h) La venta ambulante.

i) Los altavoces y carteles publicitarios, salvo el propio nombre de los establecimientos. Los radioreceptores deberán regularse al volumen mínimo.

j) Las conducciones aéreas y las subterráneas insuficientemente protegidas.

k) Cualquier juego o deporte que pueda resultar molesto para los usuarios de la playa.

Todas las instalaciones y servicios han de ser de uso público, debiendo disponer cada titular en su propia instalación de copia autorizada del documento acreditativo de la correspondiente concesión o autorización.

Todas las autorizaciones han de ser en precario, sin perjuicio de terceros y conservándose el uso público de la playa.

Todas las instalaciones de temporada serán desmontables totalmente al final de la misma y en el plazo de 10 días. Con independencia de las fianzas a que se refieren las Normas sobre contratación local, el Ayuntamiento exigirá el depósito de una cantidad suficiente para responder de los gastos que pueda ocasionarle el incumplimiento por parte del titular de la obligación de levantar la instalación, dejando el terreno en sus condiciones anteriores.

#### 4. NORMAS DE USO.

##### 4.1. Clasificación de usos. Uso preferente, compatibilidades.

Las normas particulares de cada una de las zonas de normativa homogénea detallan los usos autorizados y compatibles en cada caso, respecto al preferente, según el cuadro siguiente:

ZONA	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 1	X	X	1	1*	1*	1*	1*	2	0	X
S.U 2	X	X	1	1	1*	1*	1*	2	0	X
S.U 3	X*	1*	1	1*	1*	1*	1*	2	0	X
	0	0	0	0				0	0	X
		X	X	X				1		
S.U 5	X	X	0	2-4	5	5	5	0	0	X
	0		1	1*	1*	1*	1*	2		
				0			0	1		
S.U 5	0	4	X*	1*	X	X	X	1*	0	X
S.U 6	0	0	0	0	0	0	0	1*	0	X
S.U 7	0	5	0*	0*	0	0	0	X*	X*	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

(\*) salvo excepciones o con medidas correctoras.

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

3 = Uso permitido con obligación de reservar la planta baja a uso comercial.

4 = Uso permitido en edificio exclusivo.

5 = Uso permitido en edificio exento.

VC = Residencial Colectivo

VU = Residencial Unifamiliar

C = Comercial

O = Oficinas y artesanía

S = Sanitario

A = Asistencial y social

E = Escolar

I = Industrial compatible

IN = Industrial no compatible

VD = Verde y deportivo

##### 4.2. Uso residencial.

a) **Definición:** Es el destinado a alojamiento permanente o temporal de personas (individuos o núcleos familiares).

Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan a alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

El uso colectivo especial es aquel servicio público destinado a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio.

En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles. En el colectivo especial la residencias de huérfanos, de estudiantes, de ancianos y similares.

**b) Clasificación:** Se consideran los siguientes tipos:

- Residencial colectiva.
- Residencial unifamiliar agrupada.
- Residencial unifamiliar alineada.
- Residencial unifamiliar aislada.

Se entenderá como vivienda unifamiliar la que dispone de las características mínimas especificadas en el apartado c) siguiente así como la que, aún teniendo elementos comunes, dispone de accesos diferenciados desde la vía pública.

**c) Programa mínimo y dimensiones:** El programa mínimo se determinará, en cada caso, según las necesidades específicas. Salvo excepciones a justificar, toda vivienda contendrá como mínimo un dormitorio doble o dos sencillos, aseo o baño completo (ducha o bañera, lavabo e inodoro), estancia y cocina (que podrá ir unida a la estancia).

En toda vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E + C + K) será la siguiente:

Viviendas de	E(m <sup>2</sup> )	E + C + K(m <sup>2</sup> )
1 dormitorio	14	20
2 dormitorios	16	20
3 dormitorios	18	24
> 3 dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m<sup>2</sup> que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero. Cuando la cocina esté incorporada a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador dinámico que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/hora.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio, la zona de estancia deberá ser independiente no siendo paso obligado directo al dormitorio y aseo o baño, diseñándose distribuidores a tal fin.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m<sup>2</sup> y la de los dobles 10 m<sup>2</sup>. En toda vivienda existirá como mínimo un dormitorio de superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0.85 metros.

El acceso a los cuartos de baño o aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas o dormitorios, salvo que la vivienda disponga de dos cuartos de baño completos, pudiendo, en este caso, tener uno de ellos puerta a un dormitorio.

**d) Aparcamientos:** Sera obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicándose la misma en el interior de la propiedad, pudiéndose ocupar a tal fin la parte de retranqueo en las zonas donde sea obligatorio el mismo.

No obstante podrá excepcionarse esta obligación cuando se justifique suficientemente su imposibilidad técnica o su innecesariedad.

#### 4.3. Uso comercial.

**a) Definición:** Es el que se produce en los locales o edificios destinados a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y/o duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc.) al público en general.

**b) Clasificación:** Se consideran los siguientes: - Comercio diario y servicios personales

- Locales comerciales o de servicios
- Comercio en pasajes
- Mercados y galerías de alimentación
- Restaurantes, cafés y bares
- Otros

#### 4.4. Oficinas. Servicios administrativos y de seguridad.

**a) Definición:** Los servicios administrativos y oficinas son los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades burocráticas de carácter público o privado.

Se entiende por artesanía la actividad de artes u oficios que no entrañan molestias, por lo que pueden situarse en edificios destinados al uso residencial o inmediatas a ellos, complementando el servicio de las zonas en donde se emplazan.

**b) Clasificación:** Se incluyen los siguientes tipos:

- Edificios administrativos públicos. Servicios de seguridad.
- Oficinas bancarias. Servicios de asesoramiento o gestión.
- Despachos profesionales. Profesiones liberales

#### 4.5. Sanitario.

**a) Definición:** Es el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes enfermos.

**b) Clasificación:** Se incluyen los siguientes tipos:

- Establecimientos con capacidad  $\geq$  50 camas
- Establecimientos con capacidad  $\leq$  50 camas
- Ambulatorios, clínicas, consultorios y consultas profesionales sin hospitalización, con superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.
- Clínicas veterinarias
- Otros.

#### 4.6. Asistencial y social. Cultural. Religioso. Espectáculos y salas recreativas.

**a) Definición:** Son usos diversos fundamentados en necesidades específicas de la población: servicios asistenciales, locales de reunión, formación cultural, culto-religioso público o privado, recreo, etc.

**b) Clasificación:** Se incluyen los siguientes tipos:

- Clubes y sociedades. Centros de reunión. Asociaciones.

- Salas y centros culturales o de investigación: Salas de exposiciones, museos, bibliotecas, archivos, etc.

- Capillas, templos y centros parroquiales.

- Salas o centros recreativos: teatros, cines, espectáculos, salas de baile y otros.

#### 4.7. Escolar.

**a) Definición:** El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles.

**b) Clasificación:** Se consideran los siguientes tipos:

- Pequeños locales o centros de enseñanza.

- Enseñanda preescolar y guarderías.

- Centros de Bachillerato Unificado Polivalente (12, 18, 24 Unidades)

- Centros de Educación General Básica (8, 16, 18, 22, 24 Unidades)

- Centros de Formación Profesional.

- Centros de Educación Especial.

- Otros.

#### 4.8. Industrial compatible y almacenes. Garajes y Servicios de Transportes.

**a) Definición:** Uso industrial compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y/o transformación de primeras materias, así como su preparación para transformaciones posteriores incluso el envasado, transporte y distribución, siempre que sea compatible con el uso residencial por no estar contemplado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Los almacenes son locales o espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y, en general, sin servicio de venta directa al público». En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comerciales y oficinas.

Garaje-estacionamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera así como los locales comerciales para la venta de dichos vehículos.

Por servicios de transportes se entienden entre otros los siguientes usos:

- Talleres del Automóvil, como los locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.

- Estaciones de Servicio, así como las instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos.

- Servicios Públicos de Transporte, como locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y de desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses.

**b) Clasificación:** Se incluyen los siguientes tipos:

- Industrias compatibles y almacenes.

- Servicios urbanos.

- Garajes anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

- Garajes-estacionamiento en planta baja, semisótanos o sótanos de edificios, o en patios de manzana, para utilización de usuarios del edificio, o para su uso comercial como estacionamiento público.

- Estacionamientos al aire libre en patios de manzana y espacios libres privados.

- Taller de Automóviles.

- Servicios públicos de transporte.

- Estaciones de servicio.

- Servicios de desguace de automóviles.

- Otros.

**c) Condiciones particulares para el uso de garaje:**

**Condiciones de acceso:**

- El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle tendrá la anchura mínima de 3,0 metros, salvo en el Casco Urbano, en el que la anchura mínima será de 2'70 metros.

- Los garajes-estacionamiento, hasta 1.000 m<sup>2</sup> (50 Plazas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5'0 metros.

- Los garajes-estacionamiento de 1.000 a 2.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

- Las rampas rectas no sobrepasarán del 16% de pendiente, y las rampas en curva, el 12%, medidas por línea media.

- En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 4 metros de longitud, dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros. Se establece la excepción de garajes-estacionamiento de poca entidad (Hasta 5 Plazas) en que podrá eliminarse este tramo recto interior cuando se proyecte su acceso conjuntamente con el portal del inmueble y el garaje se sitúe en una planta semisótano, debiéndose dejar el acceso diáfano, a los efectos de potenciar la visibilidad de salida de vehículos.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintas propiedades, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

**Dimensión de Plazas de Estacionamiento:** Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,2 x 4,5 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- 2,5 m. para estacionamientos en línea o en ángulo a 45 grados.

- 4,3 m. para estacionamientos en batería a 90 grados.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

**Altura:** La altura libre mínima será de 2 metros en cualquier punto.

**Construcción:** Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-estacionamiento deberán ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje-estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjado altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de escaleras, cuarto de instalaciones, trastero y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo.

Los garajes-estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzanas cerradas compactas, o en patios de manzana cerrada.

En los espacios libres que se destinen a estacionamientos en superficie, no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

**Ventilación:** La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzosa, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 10 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes; y si desembocan a lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,5 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 metros cuadrados de superficie del local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista, cuando menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

Los garajes-estacionamientos subterráneos ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

**Iluminación:** La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá la autorización especial del Ayuntamiento.

**Instalaciones contra incendio:** Deberá justificarse el cumplimiento de la norma NBE-CPI-82.

**Aseos:** Los garajes-estacionamiento de más de 1000 m<sup>2</sup> (50 plazas), deberán tener dos cuartos de aseo con lavabo e inodoro, uno para cada sexo. Se deberá instalar dos cuartos de aseo por cada 1000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

**Saneamiento:** Dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas, previa a la acometida a la red de saneamiento del edificio o a la general.

**d) Condiciones particulares para talleres de automóviles y estaciones de servicio:**

**Talleres automóviles:** Además de las condiciones anteriormente establecidas y a las disposiciones legales que le fueran de aplicación, deberán cumplir las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Condiciones de Protección Ambiental establecidas en las presentes Normas.

- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia aislada.

- Los talleres que por la generación del ruido que desarrollen chapistas, pruebas de motores, etc. se ubicarán en las Zonas de Servicios Urbanos de Carreteras, o Zonas Industriales previstas en las presentes Normas.

**Estaciones de Servicio:** Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Normas de Protección Ambiental.

- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

- Los talleres del automóvil anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el epígrafe anterior.

- Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de garajes-estacionamiento, excepto en los de categoría 4, y en las Zonas Industriales.

#### **4.9. Industrial no compatible:**

##### **a) Definición:**

Uso industrial no compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias así como su preparación para transformaciones posteriores incluso el envasado, transporte y distribución, cuando sean molestas para el uso residencial según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

##### **b) Clasificación:**

Se incluyen los siguientes tipos:

- Molestas para el uso residencial, según lo dispuesto en el citado Reglamento de Actividades.

- Incompatibles con el uso residencial, como aquellas industrias clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas en dicho Reglamento.

- Agropecuarias, como aquellas industrias cuyo objeto es la preparación o transformación de materias primas agrícolas, ganaderas y forestales.

- Servicios Urbanos, son aquellas actividades destinadas a proporcionar servicios urbanísticos a los núcleos de población que no están clasificadas en el Reglamento de Actividades.

##### **c) Condiciones particulares:**

##### **Condiciones de Uso y Explotación:**

Las actividades industriales y de almacenaje, deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones posteriores vigentes sobre esta materia, y cumplir las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo, y las Normas de Protección Ambiental incluidas en las presentes Normas.

##### **Dimensiones y Condiciones de los locales:**

En suelo urbano, la superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta, y de garaje-estacionamiento, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución del edificio.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos y garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en las presentes Normas.

##### **Aseos:**

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha, por cada grupo de 25 obreros o fracción.

##### **Construcción:**

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles, y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Condiciones de Protección Ambiental vigentes.

La industria en suelo urbano en planta baja o semisótano, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en estas Normas.

##### **Energía eléctrica:**

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

#### **Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales:**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan dichas Normas y el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero de residuos industriales, por cuenta del titular de la actividad.

#### **Evacuación de Aire, Gases y Humos:**

La evacuación de polvos, vapores y humos, producidos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal.; estará así mismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las establecidas en las Normas de Protección Ambiental incluidas en las presentes Normas, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo distará, como mínimo, tres metros de cualquier ventana en plano vertical de dos metros de las situadas en un plano horizontal, si, además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45 grados de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio, más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior, tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

#### **Instalaciones contra incendios:**

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso determine el Servicio Municipal contra incendios, en función de las características del local o edificios en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

#### **4.10. Verde deportivo.**

##### **a) Definición:**

Se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales así como en los parques deportivos o instalaciones similares incluso las destinadas a espectáculos deportivos.

### **5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **5.1. Conceptos y normas fundamentales.**

##### **Edificios existentes fuera de ordenación:**

Salvo mención específica y, a los efectos de la aplicación del Art.º 60 de la Ley del Suelo, estas NN.SS. NO califican ningún edificio existente como fuera de ordenación, con excepción de aquellos que, no conteniendo viviendas (como garajes, almacenes, etc), impidan completar o ejecutar alguno de los sistemas generales.

##### **Parcela mínima edificable:**

a) En el Suelo NO Urbanizable quedará definida en cada una de las normas particulares, para cada zona de ordenanza homogénea.

b) En el Suelo Urbanizable quedará definida por la normativa urbanística de cada Plan Parcial.

c) En el Suelo Urbano serán parcelas edificables las que se merezcan la calificación de solar (L.S. 83.1).

##### **Solar:**

Tendrán esta consideración las parcelas de suelo urbano que cuenten con acceso rodado (pavimentación de calzada, encintado de aceras), abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales (alcantarillado) y suministro de energía eléctrica y cumplan con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: 4,5 m.

Estas dimensiones mínimas no serán de aplicación en parcelas residuales o resultantes de la demolición de edificios en el casco actual.

No se considerarán solares, los terrenos que formen parte de vías, espacios libres, zonas verdes o cualquier otro suelo no susceptible de aprovechamiento para la edificación según las presentes Normas Subsidiarias.

Tampoco se considerarán solares los terrenos incluidos en un polígono o unidad de actuación mientras no se haya aprobado la reparcelación de los mismos (y, en su caso, se hayan escriturado las cesiones correspondientes).

**Modalidades de edificación:**

Se prevén los siguientes tipos:

- a) Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana.
- b) Edificación adosada con retranqueos a fachada y a uno de sus linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.
- c) Edificación alineada retranqueada a fachada y trasdós.
- d) Edificación aislada, con retranqueos a fachada, trasdós y linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

**Alineaciones y rasantes:**

Son las grafiadas en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias y las que apruebe el Ayuntamiento en expedientes de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. La creación de nuevas alineaciones o modificación de las existentes requiere la misma tramitación seguida en la aprobación de las NS o de la figura de planeamiento subordinado a que afecte (L.S. 49).

En áreas colindantes con carreteras o caminos vecinales existentes se cumplirán además las prescripciones de la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1976 (o de la legislación del mismo rango que la sustituya).

**Retranqueos respecto de las alineaciones oficiales:**

- a) Retranqueos obligatorios: en las zonas o subzonas (incluso parcelas aisladas) donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada, con ninguna construcción sobre rasante, aunque ésta se destine a estacionamiento.
- b) En los tipos de edificación adosada y aislada, salvo que se establezca expresamente otra limitación, los retranqueos mínimos serán de 3 metros.
- c) Salvo que se establezcan expresamente lo contrario, los retranqueos respecto de la alineación pueden permitirse siempre que no dejen medianerías (existentes o posibles) al descubierto. Las medianerías visibles desde la vía pública pueden admitirse excepcionalmente si se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
- d) Terrazas entrantes: cuando a través de ellas ventilen piezas habitables, su profundidad máxima será la dimensión menor del hueco de fachada (altura o ancho) contada desde la línea exterior del saliente (balcón, terraza, etc.).

**Vuelos:**

- a) Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de alineación de fachada, retirándose como mínimo 0,60 metros del eje de la medianería, quedando siempre comprendidos dentro del plano bisector entre éste y la línea de fachada.
- b) El vuelo no superará en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calle, con un máximo de 0,80 metros.

En esquinas en chaflán, en su caso, el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán, con la anchura del máximo permitido en una de las alineaciones que lo conforman.

No se permitirán vuelos en calles de menor ancho de 7 (siete) metros.

El alero de cornisa podrá sobresalir un máximo de 0,30 metros sobre la línea de vuelo permitida.

- c) La altura mínima de vuelos será de 3,60 metros sobre la rasante de la acera.
- d) Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc, no podrán sobresalir más de 5 centímetros.
- e) Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 metros de altura sobre la rasante de la acera, no superando las tres cuartas partes (3/4) del ancho de la acera ni el décimo (1/10) del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada.

**Alturas de edificación:**

a) La altura máxima y el número de plantas edificables se establece en función del ancho de las calles, de acuerdo con lo siguiente:

- \* Calle menor de 7 metros . . . . . 2 Plantas/7 metros
- \* Calle igual o mayor de 7 metros 3 Plantas/10 metros
- \* En edificios destinados a uso hotelero se admitirán 4 Plantas equivalentes a 13 metros.

\* En los sectores delimitados en las NN.SS. para ordenar mediante Estudios de Detalle se admitirán 4 Plantas y ático retranqueado 3 metros de la línea de fachada.

b) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela, desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

Cuando la fachada tenga longitud superior a 20 metros se aplicará el supuesto de calles con distinta rasante.

c) En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante (y/o con fachada de longitud mayor de 20 metros), la altura del edificio se escalonará según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima en la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, respetándose, en la calle más alta, la altura máxima permitida.

d) A los efectos del cómputo de plantas se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, las entreplantas, los áticos, los graneros abiertos o cámbra y los semisótanos que sobresalgan más de un metro de la rasante de la acera o, de no existir ésta, de cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

e) Sobre la altura máxima podrán autorizarse exclusivamente torreones de escalera e instalaciones. Los antepechos de azotea o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.

f) En todo caso se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.

**Entreplantas:**

Se computarán, a todos los efectos, como una planta más.



**Sótanos y semisótanos:**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno; se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un metro sobre la rasante de la acera o, en caso de no existir ésta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado supera esta altura máxima de un metro, computará a todos los efectos como una planta más.

Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones y dependencias propias del edificio. En ningún caso se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

**Fondo edificable:**

De acuerdo con la tipología de la edificación característica no es recomendable limitar el fondo máximo edificable, estableciéndose las limitaciones en las ordenanzas de las distintas Zonas de Normativa especificadas en estas NN.SS. En los casos necesarios se han definido alineaciones interiores en los planos de ordenación.

**Ocupación:**

Se define como ocupación de suelo la resultante de la proyección en planta de la planta cubierta del edificio, sin contar cornisas ni aleros, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela. Los semisótanos computarán a efectos de ocupación de parcela.

**Edificabilidad:**

Es la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie neta de la parcela, medida en  $m^2/m^2$ .

Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta), incluso las de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas, en su caso.

La edificabilidad máxima (o el aprovechamiento máximo equivalente) se fijará para cada zona homogénea en cada una de las Ordenanzas.

**5.2. Condiciones higiénicas y ambientales.****5.2.1. Generalidades:**

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad (orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 y estas mismas NN.SS.)

**5.2.2. Condiciones exteriores de la edificación:****a) Urbanización y conservación de espacios libres, abiertos y patios de manzana:**

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en el caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación, con cargo a la propiedad de las fincas.

**b) Pasajes peatonales y soportales:**

La construcción de pasajes peatonales y soportes, sin circulación rodada, estará sujeta a las siguientes condiciones:

**\* Pasajes peatonales:**

- Altura mínima ..... 2,80 metros.
- Anchura mínima ..... 3,00 metros.

Habrá de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

**\* Soportales:**

- Altura mínima ..... 2,80 metros.
- Anchura mínima ..... 2,40 metros.

**c) Protecciones:**

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros, o barandillas de 1,00 metros de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 centímetros, ni elementos que faciliten escalar en antepechos o barandillas.

**d) Portadas, escaparates y vitrinas:**

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,05 metros exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

**e) Marquesinas y toldos:**

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,60 metros para marquesinas, y de 2,20 metros para toldos. Su saliente será igual o menor a las tres cuartas (3/4) partes del ancho de la acera, no superando el décimo (1/10) del ancho de la calle, respetando, en todo caso, el arbolado existente. El espesor será, como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

**5.2.3. Condiciones interiores de edificación:****a) Condiciones de los locales habitables:**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 8 metros.

**b) Sótanos y semisótanos:**

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros.



**c) Nivel de la planta baja:**

Se mantendrá entre los 0,15 y los 1,30 metros, sobre el nivel de la rasante de la acera correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

**d) Portales:**

El hueco de entrada y el ancho mínimo quedará determinado por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios, industrias, escaparates y vitrinas que entorpezcan la circulación en los mismos.

**e) Escaleras:**

Dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de vivienda. Se podrá autorizar iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 1 metro de diámetro. El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral y tendrá una superficie igual o superior a la mitad (1/2) de la de la caja de la escalera.

Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

**f) Pasillo de distribución:**

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 0,80 metros de luz para vivienda unifamiliar; de 1,20 metros de luz para vivienda multifamiliar; y de 1,50 metros de luz para pasillos de distribución en edificios destinados a usos no residenciales.

**g) Ascensores:**

Las instalaciones de ascensores y montacargas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga más de 4 plantas, o alguna planta a 11,00 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos, uno por cada 30 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las puertas de los pisos, debiendo tener alguna comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún pasillo.

**h) Patios interiores:**

No se limitan dimensiones mínimas. Deberán poder inscribir un círculo con diámetro un cuarto (1/4) de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren; un quinto (1/5) exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares y mínimo 3 metros (dos metros exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares).

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica o torreón de escalera si los hubiera.

La superficie (en m<sup>2</sup>) será igual o mayor que la altura mayor (en m.) de sus paramentos, con un mínimo de 8,00 m<sup>2</sup> (4,00 m<sup>2</sup> exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares).

Todos los patios tendrán fácil acceso, preferentemente desde las zonas comunes (portal, escalera, pasillos de distribución, etc) del edificio.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán si a los mismos no abren huecos habitaciones vivideras (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio) siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metros y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

**5.2.4. Condiciones de servicios e instalaciones:****a) Condiciones de las Instalaciones:**

Todas las Instalaciones tales como subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósito de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación. Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

\* Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda una dotación mínima de 250 litros diarios.

\* Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de los espacios comunes.

\* Red de desagües para recogida de aguas pluviales y sucias, con arqueta o registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistema de depuración permitido.

**b) Aislamientos:**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra incendios y acústico.

**c) Señalización de fincas:**

Toda edificación deberá estar señalada con el número que le corresponda a la vía en que esté situada, de forma que sea visible de día y de noche.

**d) Servicio de Cartería:**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

**e) Cuartos de contadores y Cuartos de calderas:**

Ambos serán independientes y obligatorios, el segundo si existe calefacción en el edificio. Ambos deberán cumplir, tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación general y particular, -almacenamiento colectivo de combustible, por ejemplo-, los requisitos establecidos por la legislación vigente, a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones o intoxicaciones.

**f) Chimeneas de ventilación: (Patinillos):**

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, acondicionamiento de aire y garajes. Tanto las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza. La conducción superior se hará prolongando los muros 0,50 metros sobre la cubierta.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas de ventilación vertical, aprobados por la legislación vigente. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

#### g) Antenas colectivas de Televisión:

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión, reguladas por su correspondiente Reglamento, en todo edificio de viviendas plurifamiliar.

#### h) Servidumbres urbanas:

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la Ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras, el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

### 5.3. Condiciones constructivas.

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables en cada caso.

Se cumplirá lo especificado en la Normativa Básica de la Edificación, especialmente en los:

\* R.D. 1.650/77 de 10 de junio y 28 de julio sobre Normativa de Edificación.

\* R.D. 2.429/77 de 6 de julio, N.B. sobre Condiciones Térmicas

\* R.D. 1.909/81 de 24 de julio y R.D. 2.115/82 de 12 de agosto, Norma Básica sobre condiciones Acústicas.

\* R.D. 2.059/81 de 10 de abril y R.D. 1.587/82 de 25 de junio, Norma Básica sobre condiciones de protección contra incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 3.209/74 de 30 de agosto, Norma Sismorresistente PDS-1, 1974 parte A.

Las referencias a normas de construcción se entenderán aplicables a la normativa vigente en cada momento (en el caso de que la vigente en la fecha de redacción de estas NN.SS. se modifique o sustituya).

### 5.4. Condiciones estéticas.

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, color o textura, alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existente o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

**a) Fachadas:** Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, panales de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empostrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y, asimismo, que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo especialmente el de las plantas bajas cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

**b) Anuncios publicitarios:** Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios y espacios libres públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Sólo se permitirán anuncios publicitarios sobre solares vallados, o la construcción en bastidores rectangulares exentos de tamaño máximo 3,00 x 2,00 metros, realizados en materiales que ofrezcan garantía de seguridad y conservación.

**c) Muestras:** Se entienden por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- En la planta baja podrán ocupar, únicamente, una franja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y, sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4 metros.

- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio y a 10 metros si lo tuviera enfrente.

d) **Banderines:** Se entiende por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normalmente al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros, y la máxima de 4 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 metro.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la acera o terreno. Requerirán para su instalación, la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

e) **Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles** deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones. (Art.º 181 L.S.).

## 6. SUELO NO URBANIZABLE.

6.1. **Definición:** El Suelo No Urbanizable es el no clasificado como urbano (SU) ni como urbanizable (SUE) en las presentes Normas Subsidiarias. Se subdivide en las siguientes zonas de Ordenanza homogénea:

\* SNU-1. Zonas de especial protección:

+ SNU-1.1. Paisajística.

+ SNU-1.2. Regadíos intensivos.

+ SNU-1.3. De infraestructuras.

\* SNU-2. Regadíos y cultivos forzados.

\* SNU-3. Secano y pastizal.

\* SNU-4. Borde de camino.

\* SNU-5. Sistemas generales.

\* SNU-6. Zona especial de Defensa

En estas zonas se tenderá a restringir las construcciones, obras e instalaciones de todo tipo, cuidando especialmente el cumplimiento de las Normas de protección ambiental, y se limitará la edificación con el fin de impedir la formación de nuevos núcleos de población.

### 6.2. Concepto de Núcleo de Población:

A los efectos de lo dispuesto en el Art.º 85 de la Ley del Suelo se entenderá que no existe la posibilidad de formación de nuevos núcleos de población cuando se cumplan las condiciones de edificación que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

### 6.3. Actuaciones programadas.

Actuaciones aisladas que acometerá el Ayuntamiento según sus programas municipales en materia de gestión urbanística, por la adquisición de terrenos por formar el Patrimonio Municipal de Suelo y por la ejecución de obras, puesta en uso o mantenimiento de Sistemas Generales.

## 6.4. Normas de edificación.

### 6.4.1. Norma particular de la Zona SNU-1:

#### Especial Protección.

##### 6.4.1.1. SNU-1.1 Especial Protección Paisajística

**Definición:** Las áreas ecológicas, forestales o paisajísticas que requieren protección especial son las indicadas en las presentes NN.SS, y se delimitan en los Planos de Ordenación.

#### Usos autorizados:

a) Los derivados de los aprovechamientos forestales o agrícolas.(1) Los auxiliares de estos aprovechamientos que no impliquen edificación permanente.

b) La rehabilitación de edificios existentes con más de diez años de antigüedad, pudiendo autorizarse una ampliación máxima del 10% sobre la ocupación y/o superficie construida.(2)

c) Los vinculados a una obra pública (3). Los temporales vinculados a una obra pública.

d) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. (4)

#### Usos prohibidos: (5)

Todos los no autorizados expresamente como explotaciones ganaderas, industrias, instalaciones deportivas, viviendas, etc.

#### Notas:

(1): Las construcciones incluidas en este apartado son todas aquellas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a Planes y Normas de la Consejería de Agricultura, así como las necesarias para la conservación y el mantenimiento de áreas forestales, como torres vigía, pequeños almacenes y vivienda del guarda forestal.

(2): La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

(3): Las construcciones incluidas en este apartado son todas aquellas que guardan relación con la ejecución, la conservación o el entretenimiento de una obra pública, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir con la obra correspondiente. El carácter temporal, en su caso, constará en la licencia que expida el Ayuntamiento.

(4): Sólo se autorizarán, excepcionalmente, albergues e instalaciones o edificios dedicados a la enseñanza, siempre relacionadas con la protección de la Naturaleza. En estos casos deberá seguirse el procedimiento descrito en el Art.º 43.3 L.S. y 44 del R.G.U.

(5): Se prohíben los avisos y anuncios publicitarios, la inscripción de señales en árboles y edificios existentes, en rocas y terrenos, con excepción de aquellos rótulos que sirvan de orientación o guía a los visitantes, previamente autorizados

por el Organismo administrativo competente. No se autorizará la corta del arbolado, excepto en aquellos montes de aprovechamiento controlado.

#### 6.4.1.2. SNU-1.2 Especial Protección Regadíos intensivos:

**Definición:** Es la zona de actuación del IRYDA, entre la carretera de Torre Pacheco y el límite Este y Norte del Término, delimitado en los Planos de Ordenación.

**Usos autorizados:** Exclusivamente los derivados de las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes y Normas de la Consejería de Agricultura (1)

En todo caso, el peticionario justificará documentalmente que existe proporción cualitativa y cuantitativa entre la construcción solicitada y la explotación agrícola a que afecte.

**Usos prohibidos:** Todos los no autorizados expresamente, en particular los que puedan atentar contra la utilización agrícola o disminuir la capacidad productiva de las fincas como explotaciones ganaderas, industrias, instalaciones deportivas, viviendas, etc.,(2)

#### Condiciones de edificación:

- a) Parcela mínima: ..... 20.000.- m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación máxima: .... 2% de la superficie neta de la parcela.
- c) Superficie máxima construida: ..... 800.- m<sup>2</sup>
- d) Altura y número máximo de plantas:(3) 2 Plantas/7 metros.
- e) Separación mínima a linderos: ..... 10 metros.

#### Notas:

(1): Se estará a lo dispuesto en la legislación específica del IRYDA. En todos los casos deberá seguirse el procedimiento descrito en el Art.º 43.3 L.S. y en el 44 del R.G.U.

(2): Se hace referencia expresa al Art.º 58 de la Ley del Suelo en cuanto a la obligatoriedad de observación de los Planes y en cuanto a la posibilidad de modificar los usos previstos.

(3): Excepcionalmente podrá superarse el límite de altura en función del uso de la edificación y siempre que se justifique adecuadamente.

#### 6.4.1.3. SNU-1.3. Especial Protección de Infraestructuras:

**Definición:** Son las áreas afectadas por infraestructuras existentes (o las que resulten afectadas por las futuras, previstas o no en las presentes NN.SS.) de carreteras, redes de energía eléctrica de alta tensión, embalses y cauces públicos y otras, delimitadas o no en los Planos de Ordenación.

**Usos y condiciones de edificación:** Se aplicará la Norma particular más restrictiva de las Zonas SNU contiguas, con las limitaciones especificadas del Aptd.º 3.4 de las presentes NN.SS.

Sólo se admitirán aquellas construcciones admitidas por la legislación específica que les afecten.

#### 6.4.2. Norma particular de la Zona SNU-2:

##### Regadíos y cultivos forzados

**Definición:** Son las áreas así delimitadas en los Planos de Ordenación de las presentes NN.SS., en donde por el destino y naturaleza actuales se aconseja una cierta protección del suelo agrícola que lo integra.

##### Usos autorizados:

- a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera.(1)
- b) En las áreas de contacto entre las Zonas SNU-2 y SNU-1.3, los vinculados a una obra pública(2).
- c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. (3)
- d) Residencial, edificios destinados a vivienda familiar donde no exista la posibilidad de formación de Núcleo de población.(3)

- e) Campamentos públicos de Turismo o Cámpings. (4)

**Usos prohibidos:** Todos los no autorizados expresamente, haciéndose referencia expresa al Art.º 58 de L.S., en cuanto a la obligatoriedad de observación de los Planes y en cuanto a la posibilidad de modificar los usos previstos.

##### Condiciones de edificación residencial:

- a) Parcela mínima: ..... 5.000.- m<sup>2</sup>
- b) Ocupación máxima: 2% de la superficie neta de la parcela.
- c) Altura y número máximo de plantas: 2 Plantas/7 metros.
- d) Superficie máxima permitida:

\* En uso residencial: ..... 200.- m<sup>2</sup>.

\* Otros usos: Definida por el 2% de ocupación con 2 Plantas.

- e) Separación mínima a linderos: ..... 10 metros.

##### Notas:

(1): Las construcciones incluidas en este apartado son todas aquellas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería de Agricultura.

(2): Son todas aquellas que guardan relación con la ejecución, la conservación o el entretenimiento y/o servicio de una obra pública, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir y la obra pública correspondiente.

(3): En estos casos deberá seguirse el procedimiento descrito en el Art.º 43.3. de la L.S. y 44 del R.G.U.

(4): Previa la aprobación de un Plan Especial según el Decreto 19/85 de 8 de marzo de la Consejería de Industrial, Comercio y Turismo de la Comunidad Autónoma de Murcia. El Plan Especial tiene por objeto preservar los valores naturales, urbanos, paisajísticos, agrícolas o forestales del territorio afectado, analizando el posible impacto ambiental que produciría su instalación sobre el medio físico, así como contemplar la resolución de las infraestructuras, accesos, servicios, conexión con redes y sistemas generales, etc.

**6.4.3. Norma particular de la Zona SNU-3:****Secano y pastizal**

**Definición:** La clasificación de secano se hace por exclusión del resto de las zonas del SNU, estando delimitados en los Planos de Ordenación de las presentes NN.SS.

**Usos autorizados:**

- a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera. (1)
- b) Los vinculados a una obra pública. (2)
- c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. (3)
- d) Residencial, edificios destinados a vivienda familiar donde no exista la posibilidad de formación de nuevos Núcleos de población. (3)
- e) Campamentos públicos de Turismo o Cámpings. (4)

**Usos prohibidos:**

Todos los no autorizados expresamente, haciéndose referencia expresa al Art.º 58 de L.S., en cuanto a la obligatoriedad de observación de los Planes y en cuanto a la posibilidad de modificar los usos previstos.

**Condiciones de edificación residencial:**

- a) Parcela mínima: ..... 20.000.- m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación máxima: 2% de la superficie neta de la parcela.
- c) Altura y número máximo de plantas: 2 Plantas/7 metros.
- d) Superficie máxima permitida:

\* En uso residencial: ..... 400.- m<sup>2</sup>.

\* Otros usos: Definida por el 2% de ocupación con 2 Plantas.

- e) Separación mínima a linderos: ..... 10 metros.

**Notas:**

(1): Las construcciones incluidas en este apartado son todas aquellas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las que se ajusten a los Planes y Normas de la Consejería de Agricultura.

(2): Son todas aquellas que guardan relación con la ejecución, la conservación o el entretenimiento y/o servicio de una obra pública, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir y la obra pública correspondiente.

(3): En estos casos deberá seguirse el procedimiento descrito en el Art.º 43.3. de la L.S. y 44 del R.G.U.

(4): Previa la aprobación de un Plan Especial según el Decreto 19/85 de 8 de marzo de la Consejería de Industrial, Comercio y Turismo de la Comunidad Autónoma de Murcia. El Plan Especial tiene por objeto preservar los valores naturales, urbanos, paisajísticos, agrícolas o forestales del territorio afectado, analizando el posible impacto ambiental que produciría su instalación sobre el medio físico, así como contemplar la resolución de las infraestructuras, accesos, servicios, conexión con redes y sistemas generales, etc.

**6.4.4. Norma particular de la Zona SNU-4:****Borde de Camino**

**Definición:** Se trata de la franja de terrenos a lo largo de la Carretera de Torre Pacheco, en la que se ha producido el crecimiento extensivo del Núcleo y fundamentalmente una cierta concentración de almacenes y talleres, estando delimitada en los Planos de Ordenación de las presentes NN.SS.

**Ordenación:** Exclusivamente edificación aislada con ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores como fachadas.

**Condiciones de edificación:**

a) Parcela edificable: La que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

\* Superficie mínima: ..... 2.400.- m<sup>2</sup>.

\* Fachada mínima a carretera: ..... 40.- metros.

b) Ocupación máxima: ..... 33%

c) Altura y máximo número de plantas: 2 Plantas/7 metros.

+ En edificios de uso exclusivamente industrial, la altura en metros será libre, en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar.

d) Retranqueo mínimo a linderos: ..... 10.- metros.

**Usos autorizados y compatibilidades:**

		USO A IMPLANTAR									
		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
SNU 4	O	0	4 5	4 5	4 5	4 5	4 5	4 5	X	4*	X

X = Uso compatible en todo caso.

0 = Uso no permitido.

4 = Uso permitido en edificio exclusivo.

5 = Uso permitido en el mismo edificio.

\* = Con medidas correctoras.

**Usos prohibidos:** Todos los no autorizados expresamente.

**6.4.5. Norma particular de la Zona SNU-5:****Sistemas generales**

**Definición:** Se trata de áreas en las que deban ubicarse equipos o sistemas generales del municipio, previstas o no, y delimitadas en los Planos de Ordenación de estas NN.SS.

**Usos autorizados y compatibilidades: (1)**

		USO A IMPLANTAR									
		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
SNU 6	O	0	5	0	0	5	5	0	1	0	X

X = Uso compatible en todo caso.

0 = Uso no permitido.

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

5 = Uso permitido en el mismo edificio.

**Usos prohibidos:** Todos los no autorizados expresamente.

**Ordenación:** Exclusivamente edificación aislada con ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos como fachadas.

**Condiciones de edificación:**

- a) Parcela edificable: No se limitan dimensiones mínimas.
- b) Ocupación máxima: No se limita.
- c) Altura y máximo número de plantas: 7 metros/ 2 Plantas.(2)
- d) Retranqueo a linderos: mínimo 10 metros.

**Notas:**

(1): Exclusivamente usos promovidos por la Administración actuante.

(2): Excepcionalmente podrá superarse el límite de altura en función del uso de la edificación y siempre que se justifique adecuadamente.

#### 6.4.6. Norma particular de la Zona SNU-6:

##### Zona especial de Defensa

**Definición:** Comprende los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa afectos a los fines de la defensa Nacional, delimitados en los Planos correspondientes.

**Usos autorizados:** Exclusivamente los que determine la legislación específica de aplicación.

## 7. SUELO URBANIZABLE.-

### 7.1. Definición.

El suelo apto para la urbanización o Suelo Urbanizable (SUE) está formado por los terrenos que las presentes NN.SS. clasifican como tal por reunir características topográficas, geotécnicas y urbanísticas adecuadas, así como expectativas de desarrollo urbanístico a corto plazo, que hacen que sean adecuados para su urbanización y posterior utilización como suelo urbano.

### 7.2. Desarrollo.

Las actuaciones en el Suelo Urbanizable requieren la delimitación previa de sectores de planeamiento, cumpliendo, en todos los casos, las condiciones del Aptd.º 2.1.2. de estas NN.SS.

Las actuaciones en el Suelo Urbanizable requieren asimismo la aprobación previa de Planes Parciales (uno por Sector de planeamiento) que desarrollen las determinaciones de estas NN.SS. según lo especificado en el Aptd.º 2 (especialmente 2.1, 2.7 y 2.8) de las Normas Urbanísticas. En tanto no se aprueben los Planes Parciales estos terrenos estarán sujetos a la Ordenanza de SNU que se especifica para cada zona o sector en la norma correspondiente.

Las únicas excepciones al requisito del P.P. previo son la realización de obras de infraestructura o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen, en su caso, previa la aprobación de un Plan Especial conforme con el Art.º 17.2 de la Ley del Suelo (Aptd.º 2.2, 2.7 y 2.8 de estas NN.SS.)

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo requiera la Administración, todo ello en los términos y condiciones previstos en el Art.º 58.2 de la L.S. El Otorgamiento de la autorización para estos usos y obras provisionales corresponde a la Consejería de P.T. y O.P. de Murcia.

En desarrollo de los Planes Parciales y antes de que pueda realizarse actividad edificatoria alguna es preciso redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización para cada Polígono completo. El ejercicio del derecho a edificar sólo podrá materializarse una vez cumplidas todas las obligaciones exigidas por la Ley, de acuerdo con lo dispuesto en el Art.º 57 del R.G.U., en relación con los puntos 2 y 3a) del Art.º 46 del mismo Reglamento, incluso las escrituras públicas de propiedad a nombre del Ayuntamiento de los terrenos de cesión voluntaria u obligatoria.

### 7.3. Ordenación temporal de las actuaciones.

Se estará a lo dispuesto en los apartados 2.7 (Vigencia-revisión de las figuras de planeamiento subordinadas) y 1.6 (Vigencia-revisión de las NN.SS).

Se recomiendan los siguientes plazos para la formulación de Planes Parciales en las áreas de SUE delimitadas.

	Número de años desde la aprobación definitiva de las NN.SS.
Área de SUE entre la Carreterade San Javier y la costa	4
Área de SUE entre el Núcleo de Los Alcázares y la Variante	8
Sector de SUE-I	8

### 7.4. Norma de SNU transitoria.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, los terrenos clasificados como SUE estarán sujetos a la Ordenanza de SNU siguiente:

	Ordenanza
Área de SUE entre la Carreterade San Javier y la costa	SNU-1.1
Área de SUE entre el Núcleo de Los Alcázares y la Variante	SNU-2
Sector de SUE-I	SNU-4
En todos los casos, la franja de ancho 25 m. a ambos lados de las Carreteras de San Javier y a Torre Pacheco	SNU-1.3

### 7.5. Condiciones para la instalación de campamentos.

Podrán instalarse previa la aprobación de un Plan Especial, en Suelo Urbanizable y en Suelo No Urbanizable, conformes al Decreto 19/85 de 8 de marzo de la Consejería de Industrial, Comercio y Turismo de la Comunidad Autónoma de Murcia. El Plan Especial tiene por objeto preservar los valores naturales, urbanos, paisajísticos, agrícolas o forestales del territorio afectado, analizando el posible impacto ambiental

que produciría su instalación sobre el medio físico, así como contemplar la resolución de las infraestructuras, accesos, servicios, conexión con redes y sistemas generales, etc.

### 7.6. Normas particulares.

#### 7.6.1. Suelo Urbanizable Residencial.

**Ordenación:** Edificación alineada, adosada y aislada. La previsión de hotelero se limitará a un 10% de la superficie total del Sector.

#### Usos y compatibilidades:

Uso preferente = Vivienda unifamiliar.(VU)

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
SUE	X	X	4	2	1	1	1	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso.

0 = Uso no permitido.

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja.

4 = Uso permitido en edificio exclusivo.

≈ = Se admite la edificación colectiva hasta un 20% de la edificabilidad total del P.P.

Se admite el uso hotelero en edificio exclusivo.

#### Condiciones de edificación:

a) Índice de edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) Densidad máxima residencial: 40 x 100 = 4.000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea.

c) Altura máxima: la edificación no superará los 10 m./3 Plantas.

En el caso de uso hotelero se permitirán los 13 m./4 Plantas.

#### Cesiones mínimas:

Con carácter general y, en defecto de que lo señalen estas NN.SS., en cuanto a emplazamiento, destino y cuantía de las mismas, se exigirán las cesiones mínimas establecidas en el Art.º 46.3 del R.G.U., aplicándoseles, para su cuantificación, los baremos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y pudiendo destinarse la dotación escolar, en las actuaciones de segunda residencia, a otros usos de interés público y social.

Los Planes Parciales contendrán el cálculo del aprovechamiento medio del sector, a los efectos de cesión del 10% correspondiente.

#### 7.6.2. Suelo Urbanizable Industrial.

#### Ordenación:

Edificación aislada o adosada, con ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores como fachadas.

#### Usos y compatibilidades:

Uso preferente = Industrial compatible y almacenes (I)

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
SUE.i	O	4 5	5	5	4 5	4 5	4 5	X	4*	X

X = Uso compatible en todo caso.

0 = Uso no permitido.

4 = Uso permitido en edificio exclusivo.

5 = Uso permitido en el mismo edificio.

\* = Con medidas correctoras.

#### Condiciones de edificación:

a) Índice de edificabilidad bruta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) Número máximo de viviendas: 1 en cada edificio industrial y anexa al mismo.

c) Altura máxima: la edificación no superará 7 metros, 2 Plantas. En edificios de uso exclusivamente industrial, la altura en m. será libre, en función de las necesidades y características propias de la industria a instalar.

d) Ocupación máxima: 70% de cada parcela neta, incluyendo la edificación complementaria.

e) Retranqueos: mínimo de 5 metros a fachada y 1 m. a linderos.

f) Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse:

\* Con jardinería.

\* Con aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse.

\* Con almacenaje no permanente de productos.

#### Cesiones mínimas:

Las establecidas en el Art.º 46.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicándoseles para su cuantificación los baremos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

## 8. SUELO URBANO.-

### 8.1. Definición:

Es el suelo delimitado en los Planos de ordenación de las presentes NN.SS., de acuerdo con lo establecido en el Art.º 78 de la L.S.

También constituirán el Suelo Urbano los terrenos clasificados como S.U.E. que, en ejecución de su Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, lleguen a disponer de los mismos servicios.

**8.2. Zonificación:**

Se establece la siguiente zonificación, según el uso global (Zona), situación urbanística (Sector) y tipología de edificación o usos (Subzona)

Zona: SU.1. Casco consolidado.

Zona SU.2. Casco en renovación.

Zona SU.3. Ensanche Residencial en Colmatación.

Sector: SU.3.1. Urbanización Los Espejos.

Subzona: SU.3.1.1. Edificación Extensiva Alta.

Subzona: SU.3.1.2. Ciudad Jardín.

Subzona: SU.3.1.3. Edificación Intensiva media.

Sector: SU.3.2. Urbanización Las Palmeras.

Sector: SU.3.3. Urbanización Punta Calera.

Subzona: SU.3.3.1. Edificación de parcelas.

Subzona: SU.3.3.2. Edificación complementaria.

Sector: SU.3.4. Urbanización Ampliación Punta Calera.

Subzona: SU.3.4.1. Edificación de parcelas.

Subzona: SU.3.4.2. Edificación de comerciales.

Zona: SU.4. Ensanche residencial.

Sector: SU.4.1. Unidades de Actuación (1, 2 y 4).

Sector: SU.4.2. Unidad de Actuación número 3.

Sector: SU.4.3. Unidad de Actuación número 5.

Subzona: SU.4.3.1. Edificación aislada.

Subzona: SU.4.3.2. Edificación alineada.

Subzona: SU.4.3.3. Edificación agrupada.

Sector: SU.4.4. Unidad de Actuación número 9.

Zona: SU.5. Equipo comunitario.

Zona: SU.6. Sistema de espacios libres.

Zona: SU.7. Servicios Urbanos.

**8.3. Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización.**

Serán de aplicación los requisitos y limitaciones establecidos en el Art.º 83 de la Ley del Suelo, por lo que sólo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar (Aptdo. 5.1. de estas Normas Urbanísticas) o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto puedan establecerse y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias marcadas por la Ley y se hayan costado las obras de urbanización. La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito que la obtención de la previa Licencia urbanística, siempre que no sea necesario llevar a cabo o se haya iniciado la tramitación de un Estudio de Detalle sobre la parcela en cuestión. La realización de tales estudios de detalle será obligatoria siempre que así lo exijan las presentes Normas.

**8.4. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.-****8.4.1. Norma particular de la Zona SU.****CASCO CONSOLIDADO****Definición:**

Zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Mantienen una gran coherencia urbana con crecimiento horizontal y un importante peso específico de tipologías edificatorias análogas.

**Ordenación:**

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana. Se admiten retranqueos a fachada, siempre que no se creen medianerías vistas. (Norma 5.1)

**Condiciones de edificación:**

a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

b) Altura y máximo número de plantas: Se establece en función del ancho de la calle (Medida al centro de la manzana):

\* Calle menor de 7 metros . . . . . 2 Plantas/7 metros

\* Calle igual o mayor de 7 metros 3 Plantas/10 metros

En edificios destinados a uso hotelero se admitirán 4 Plantas equivalentes a 13 metros de altura cornisa.

La altura mínima permitida será de una planta, siempre que se justifique la posibilidad de elevación hasta la altura permitida.

c) Fondo edificable: Sin limitación en planta baja, limitándose a 12 metros en plantas altas.

d) Vuelos: Se autorizan solamente en calles de igual o mayor anchura de 7 metros, contándose a partir del plano vertical de la alineación oficial y retirándose como mínimo 0'60 metros del eje de la medianería y siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma un ángulo de 45º con el plano de fachada.

Los cuerpos volados de edificación, ya sean cerrados o abiertos no se permitirán a menos de 3'60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere, en ningún caso, 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 0'80 metros.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0'30 metros sobre la línea de máximo vuelo.

**Usos y compatibilidades:**

Se establecen en el cuadro siguiente según el uso que se pretenda implantar

	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 1	X	X	1	1*	1*	1*	1*	2	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras



**8.4.2. Norma particular de la Zona SU.2.****CASCO EN RENOVACIÓN****Definición:**

Son áreas delimitadas en el Centro de la Población, con actuaciones recientes de edificación conjunta, con enclaves de cierta extensión y grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y/o espacios libres, requiriéndose la definición de nuevas alineaciones interiores.

**Ordenación:**

La ordenación prevista en las NN.SS., su zonificación y alineaciones, se desarrollarán y completarán mediante ESTUDIOS DE DETALLE con la edificabilidad y condiciones que se señalan.

**Condiciones de edificación:**

El volumen asignado será el correspondiente a aplicar la edificabilidad que corresponda, según el ancho de calles (según la Norma 8.4.1), a la superficie neta del terreno (descontando viales), reagrupándolo en la superficie edificable con limitación de altura. Los restantes espacios deberán cederse en superficie al Ayuntamiento, pudiendo mantenerse el aprovechamiento privado del subsuelo para uso de aparcamientos, creándose un espacio privado con servidumbre de uso público permanente en superficie sobre los mismos.

La altura máxima a implantar será de cuatro plantas, equivalentes a 13 metros de altura de cornisa, más ático retranqueado 3 metros de la línea de fachada.

**Usos y compatibilidades:**

Se establecen en el cuadro siguiente, según el uso que se quiera implantar:

	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 2	X	X	1	1	1*	1*	1*	2	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras.

**8.4.3. Norma particular de la Zona SU.3.****ENSANCHE RESIDENCIAL EN COLMATACION**

**Definición:** Integran esta Zona cuatro Sectores con Planeamiento Parcial aprobado con anterioridad a estas NN.SS.:

- \* Plan Parcial LOS ESPEJOS (SU 3.1)
- \* Plan Parcial LAS PALMERAS (SU 3.2)
- \* Plan Parcial PUNTA CALERA (SU 3.3)
- \* Plan Parcial AMPLIACIÓN PUNTA CALERA (SU 3.4)

**Ordenación:** Cada sector mantiene básicamente la ordenación correspondiente a su Plan Parcial, respetándose su parcelación y zonificación, con las necesarias adaptaciones para homogeneizar sus determinaciones.

**Usos y compatibilidades:** El uso preferente de cada uno de los Sectores que componen esta Zona es el residencial, estableciéndose para cada uno de ellos las compatibilidades conforme al Cuadro siguiente, explicitándose particularmente para cada Subzona en el Cuadro de compatibilidades descrito en su ordenanza correspondiente, según el uso que se quiera implantar.

	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 3	X 0	1* 0 X	1 0 X	1* 0 X	1*	1*	1*	2 0 1	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

**8.4.3.1.—Sector SU.3.1 URBANIZACIÓN «LOS ESPEJOS»**

Comprende el área definida por el ámbito territorial del Plan Parcial «Los Espejos», aprobado por C.P.U. de fecha 15/05/1968.

Incluye las siguientes Subzonas:

Subzona SU.3.1.1.- Edificación Extensiva Alta

Subzona SU.3.1.2.- Ciudad Jardin Subzona

SU. 3.1.3.- Edificación intensiva media.

**Subzona SU.3.1.1.- Edificación Extensiva Alta**

**Definición:**

Es la zona de la Urbanización que se ubica junto a la Rambla que anteriormente se destinaba a edificación en altura tipo torre aislada no habiéndose llevado a cabo más que una actuación, en la zona sur de la rambla, quedándose ahora reducida la altura, como se indica posteriormente.

**Condiciones de edificación:**

\* Parcela mínima: 1.000.- metros cuadrados. Se precisará una actuación por manzana completa para la edificación en tipo torre, pudiéndose redefinir la edificabilidad aplicable mediante la redacción de estudios de detalle.

\* La distancia mínima entre bloques será 1 y 1/4 de su altura, siendo los retranqueos de fachada y linderos de 3/4 de la altura, mínimo 6 metros.

\* Para las restantes condiciones se estará a lo dispuesto en los apartados b) a d), ambos inclusive, de la Norma 8.4.1.

**Usos y compatibilidades:**

Con respecto al uso específico de Zona, se establecen las compatibilidades según el siguiente Cuadro:

	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
SU 3.1.1	X	1*	1	1*	1*	1	1	2	0	X

2 X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras.

**Subzona SU.3.1.2.- Ciudad Jardín****Definición:**

Se establece como tal el conjunto de manzanas existentes alrededor del parque central de la urbanización proyectándose la edificación básicamente como aislada, pudiéndose agrupar dos a dos únicamente, previo acuerdo de sus propietarios o al ser de la misma propiedad.

**Condiciones de edificación:**

\* Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

\* Altura y número de plantas: 2 plantas, equivalentes a 7 m.

\* Ocupación máxima: 35% sobre la parcela neta.

\* Distancia a linderos: 4 metros a fachadas y 3 metros a otras propiedades como mínimo.

\* Aparcamientos: Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**Usos y compatibilidades:**

Será exclusivamente residencial, prohibiéndose expresamente el establecimiento industrial y comercial de cualquier clase y estableciéndose las compatibilidades de uso conforme el Cuadro siguiente:

	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.3.1.2	0*	X	0	1	1	1	1	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras.

**Subzona SU. 3.1.3.- Edificación intensiva media.****Definición:**

La compone el resto de la urbanización, a base de una edificación con tipología similar a la de un casco consolidado con edificación en bloques entre medianeras.

**Condiciones de edificación:**

\* Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup> con 8 metros mínimo de fachada.

\* Para el resto de condiciones edificatorias se estará a lo dispuesto en la Norma 8.4.1.

**Usos y compatibilidades:**

Se estará a lo dispuesto en el Cuadro siguiente:

	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.3.1.3	X	X	1	1	1*	1	1*	1	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras.

**Sector SU.3.2. URBANIZACIÓN «LAS PALMERAS»****Definición:**

Comprende el ámbito territorial del P.P. de Ordenación del Polígono «Las Palmeras», aprobado por C.P.U. de fecha 29/01/1973.

**Condiciones de edificación:**

Aunque el Plan Parcial que aquí es de aplicación determinaba dos Zonas edificables, la de vivienda aislada y la de vivienda en bloque, al haberse colmatado en su práctica totalidad sólo será de aplicación la Ordenanza de Vivienda Aislada, dándose a continuación su normativa:

\* Parcela mínima: 600 metros cuadrados, pudiendo adosarse dos o más parcelas, siempre que la parcela resultante quede con acceso directo desde la vía pública, agrupando su edificabilidad.

\* Altura y máximo número de plantas: 2 plantas, equivalente a 7 metros de altura de cornisa.

\* Distancia a linderos: La separación mínima a linderos será de 4 metros, fijándose en 15 metros la distancia mínima de la edificación al eje de la Carretera de Los Alcázares a Santiago de la Ribera, y 10 metros de los linderos con propiedades ajenas de la Urbanización. Cuando dos parcelas sean de la misma propiedad o exista acuerdo firme entre los Propietarios de ambas, podrán realizarse las edificaciones de ambas parcelas unidas por el lindero común.

Según el Acuerdo de A.D. de estas NN.SS. (Aptd.º 4.2.6), para la solución de la medianería vista en el límite Sur del Polígono, se admite la posibilidad de adosarse a ella en las edificaciones aisladas.

\* Edificabilidad máxima: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Usos y compatibilidades:

Se establecen conforme al siguiente Cuadro:

		USO A IMPLANTAR									
		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 3.2		X	X	0	1	1*	1	1*	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras.

#### Sector SU.3.3 URBANIZACIÓN «PUNTA CALERA»

Comprende el ámbito territorial del P.P. de Zona Residencial Punta Calera, aprobado por C.P.U. de fecha 15/10/1966, manteniéndose básicamente su planteamiento de ordenación delimitándose dentro de este Polígono una Unidad de Actuación (U.A. n.º 7) en la zona calificada como de uso hotelero (Manzana n.º 30 del P.P.), que incluirá la parcela neta triangular delimitada por el paseo marítimo y los dos viales existentes, prolongando las calles de la Urbanización que dan salida al mar y calificando como Espacio Libre el espacio triangular en cuña y como Edificable la parcela restante trapezoidal, con una edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultante de aplicar la edificabilidad de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a toda la Unidad de Actuación.

Esta edificabilidad se distribuirá mediante Estudio de Detalle (Zona SU.2) para uso residencial unifamiliar (2 plantas), residencial colectivo (3 plantas) u hotelero (4 plantas). (Aptd.º 4.2.7.2. del Acta de A.D. de las NN.SS.)

Asimismo, y dentro del ámbito de este P.P., ante la existencia de unas viviendas denominadas «Casas del Cherro» (Casas de Belchí), se mantiene su existencia, manteniéndose la edificación existente, quedando como espacio libre los terrenos no parcelados u ocupados por edificación, con una separación de 16'50 metros de la línea de edificación posterior. (Aptd.º 4.2.7.3 del Acta de A.D. de las NN.SS.)

Incluye las siguientes subzonas:

Subzona SU.3.3.1 Edificación de parcelas

Subzona SU.3.3.2 Edificación complementaria

Subzona SU.3.3.1. Edificación de parcelas

#### Definición:

La integra la práctica totalidad de manzanas de la urbanización, con una tipología de vivienda colectiva sobre la parcela mínima o mancomunidad de parcelas.

#### Condiciones de edificación:

\* Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

\* Altura y número máximo de plantas: 2 plantas, equivalentes a 7 metros de altura de cornisa.

\* Distancia a linderos: 3 metros.

\* Edificabilidad máxima: 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Otras condiciones: Se establecerá un aparcamiento por vivienda dentro de parcela, pudiendo ser el cerramiento de ésta de la forma que se desee, pero, en el caso de ser de obra de fábrica, el promedio de altura no superará la altura de 0'70 metros.

#### Usos y compatibilidades:

Uso preferente residencial, estableciéndose las compatibilidades conforme al siguiente Cuadro:

		USO A IMPLANTAR									
		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 3.3.1		X	X	0	0	1*	1	1	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

#### Subzona SU.3.3.2. Edificación complementaria.

##### Definición:

Se destinará como edificación complementaria la manzana calificada para comerciales en el centro de la Urbanización, no pudiendo la edificación sobrepasar los límites de alineación interior marcados en los planos de estas NN.SS.

#### Condiciones de edificación:

Se fija una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el área que abarque el solar, dentro de los límites señalados en los planos de Ordenación de las NN.SS., con una altura máxima de 2 Plantas, equivalentes a 7 metros de altura de cornisa.

#### Usos y compatibilidades:

Su uso es exclusivamente comercial o industrial compatible, estableciéndose las compatibilidades conforme al siguiente Cuadro:

		USO A IMPLANTAR									
		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 3.3.2		0	0	X	X	1*	1*	1*	1	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

### Sector SU. 3.4. URBANIZACIÓN «AMPLIACIÓN PUNTA CALERA»

La integran los terrenos que abarcan el ámbito territorial del P.P. Ampliación de Punta Calera, aprobado por C.P.U. de fecha 03/05/1974, en donde se incluyen las dos subzonas que se indican a continuación.

#### Subzona SU. 3.4.1. Edificación de parcelas

##### Definición:

La integra la práctica totalidad de manzanas existentes en la Urbanización, con una tipología de edificación colectiva sobre parcela mínima o mancomunidad de las mismas.

##### Condiciones de edificación:

\* Parcela mínima: 700 metros cuadrados

\* Distancias a linderos: mínimo 4 metros a cualquier linder. En las parcelas situadas junto a la carretera de Los Alcázares a Santiago de la Ribera, será zona de protección de dicha carretera la de 15 metros al eje de la misma y la fábrica del edificio en sí empezará a no menos de 10 metros más, es decir, a 25 metros del eje de la citada carretera.

\* Resto de condiciones: Se estará a lo dispuesto en las condiciones especificadas en la Normativa de la Subzona SU.3.3.1.

#### Subzona SU.3.4.2. Edificación de comerciales.

##### Definición:

Se ubica en una de las manzanas centrales de la Urbanización en unión a un espacio libre existente.

##### Condiciones de edificación:

Se podrá edificar el 50% del solar, con un volumen de edificación de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, destinándose el resto de terreno no ocupado por la edificación a aparcamientos de vehículos. El número de plantas podrá ser no mayor de 2 plantas equivalentes a 7 metros de altura de cornisa y, a efectos de almacen podrá dotarse de sótano o semisótano al edificio.

##### Usos y compatibilidades:

Será de uso exclusivamente comercial o industrial compatible, estableciéndose las compatibilidades de uso conforme a lo dispuesto en el cuadro de la Subzona 3.3.2

#### 8.4.4.- Norma particular de la Zona SU.4

### ENSANCHE RESIDENCIAL

##### Definición:

Son terrenos delimitados como Unidades de Actuación en suelo urbano, considerándose Polígonos de Actuación dado que, por sus características y dimensiones son susceptibles de asumir las cesiones de suelo exigidas, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 117.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Comprende los siguientes Sectores y Subzonas:

Sector SU 4.1: Unidades de Actuación 1, 2 y 4

Sector SU 4.2: Unidad de Actuación 3

Sector SU 4.3: Unidad de Actuación 5

Subzona SU 4.3.1. Edificación aislada

Subzona SU 4.3.2. Edificación alineada

Subzona SU 4.3.3. Edificación agrupada

Sector SU 4.4: Unidad de Actuación 9 (Lomas del Rame)

##### Ordenación:

Se plantea a base de edificación alineada, agrupada o aislada con retranqueo variable a fachada, indicándose en los planos de ordenación de las NN.SS., con edificabilidad y ocupación limitadas (sobre parcelas netas) y 2 plantas de altura máxima, para un uso preferentemente residencial.

##### Usos y compatibilidades:

El uso preferente de cada uno de los Sectores que componen esta Zona es el Residencial, estableciéndose, para cada uno de ellos las compatibilidades conforme al Cuadro siguiente, explicitándose particularmente para cada Subzona en el Cuadro de compatibilidades descrito en su Ordenanza correspondiente:

		USO A IMPLANTAR									
		VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 4	X	X	0	2 4	5	5	5	0	0		X
	0		1	1*	1*	1*	1*	2	1		

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

4 = Uso permitido en edificio exclusivo

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

#### 8.4.4.1.- Zona SU.4.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN 1, 2 y 4

##### Definición:

Integran estas Unidades de Actuación los sectores delimitados en los Planos de las NN.SS. y cuantificados asimismo en esta Memoria, ordenándose la reserva de espacios libres, equipamientos y edificación sobre las manzanas definidas, manteniendo los antejardines mínimos establecidos y estando sujetos los terrenos que las integran a la redistribución de cargas mediante Reparcelación (Art.º 97 y concordantes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística)

##### Condiciones de edificación:

Se establece, para las tres Unidades de Actuación que comprende esta Norma, una edificabilidad de 1'34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, sobre una ocupación máxima del 67% y altura máxima 2 plantas, equivalentes a 7 metros de altura de cornisa. Se deberá proyectar interiormente una plaza de aparcamiento de vehículos para cada vivienda. A los efectos de

usos se estará a lo dispuesto en la Norma 8.4.1. e) y, para aquellas manzanas señaladas como de Equipo Comunitario (SU.5) se estará a lo dispuesto en la Norma 8.4.5.

Se admite la edificación colectiva de viviendas cuando se actúe por manzanas completas y se realice un Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes, permitiéndose en este caso una altura máxima de 3 plantas, equivalentes a 10 metros de altura de cornisa.

Se admite también la edificación para uso hotelero por manzanas completas, previa ordenación de Estudio de Detalle, permitiéndose en este caso como altura máxima 4 plantas, equivalentes a 13 metros de altura de cornisa.

#### Usos y compatibilidades:

Se estará a lo dispuesto en el Cuadro General de Usos y para sus compatibilidades al específico del Sector, expuesto a continuación:

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U. 4.1	X	X	0	2 4	5	5	5	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

4 = Uso permitido en edificio exclusivo

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

#### 8.4.4.2.- Sector SU.4.2 UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 3

##### Definición:

Integra esta Unidad de Actuación el ámbito territorial marcado en los Planos de Ordenación sobre la llamada Estación de Servicio Lo Sola y terrenos circundantes, excluyendo la manzana semiconsolidada existente.

##### Condiciones de edificabilidad:

Se califica como Servicios Urbanos las actuales instalaciones de la Estación de Servicio existente, que quedan sujetos a las ordenanzas que se indican en la Norma 8.4.7.

A los espacios restantes de esta Unidad de Actuación se les asigna la calificación asimilada al Casco Consolidado, siéndoles de aplicación las ordenanzas de la Zona SU.1 (Norma 8.4.1.)

##### Usos y compatibilidades:

Se estará a lo dispuesto en el Cuadro General de Usos y para sus compatibilidades al específico del Sector, expuesto a continuación:

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U 4.2	X	X	1	1*	0	0	0	2	X*	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

#### 8.4.4.3. Sector SU.4.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 5

##### Definición:

Abarca el ámbito territorial delimitado en los Planos de Ordenación de estas NN.SS. y manteniendo lo para él indicado en el Apto.º 4.2.5. del Acta de A.D. planteándose tres subzonas de normativa homogénea distintas.

##### Subzona SU.4.3.1.- Edificación aislada

##### Definición:

Se ubica esta tipología en las manzanas colindantes a las urbanizaciones de Punta Calera y Las Palmeras y las más próximas al mar, señaladas en los planos de ordenación como SU. 4.3.1. y para las que se plantea una edificación residencial unifamiliar.

##### Condiciones de edificación:

\* Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

\* Altura y número de plantas: 2 plantas, equivalentes a 7 m.

\* Ocupación máxima: 30% sobre la parcela neta.

\* Distancia a linderos: 3 metros a fachadas y a otras propiedades como mínimo, permitiéndose viviendas adosadas por acuerdo mutuo.

\* Aparcamientos: Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m/2 de edificación.

##### Usos y compatibilidades:

Será exclusivamente residencial, prohibiéndose expresamente el establecimiento industrial y comercial de cualquier clase y estando sujeto a lo indicado en el siguiente Cuadro, a los efectos de compatibilidades de los distintos usos a implantar:

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.4.3.1	0	X	0	0	5	1	0	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

**Subzona SU. 4.3.2. Edificación alineada.****Definición:**

Está definida por la mayor parte de las manzanas proyectadas en esta Unidad de Actuación con una configuración propia para una edificación lineal tipo dúplex con antejardines privados.

**Condiciones de edificación:**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones de edificación de la Zona SU.4.1. (Norma 8.4.4.1.) a todos los efectos.

**Usos y compatibilidades:**

Se estará a lo dispuesto en el Cuadro General de Usos y para sus compatibilidades al específico del Sector, expuesto a continuación:

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.4.3.2	X	X	0	2 4	5	5	5	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

4 = Uso permitido en edificio exclusivo

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

**Subzona SU. 4.3.3. Edificación agrupada.****Definición:**

Integra esta zona las manzanas que se ubican para cierre de la vía peatonal y perimetral al equipo comunitario de su zona Norte que, por su naturaleza se estima apropiado dotar de posibilidad de edificación intensiva con posibilidad de comercial e industrial compatible.

**Condiciones de edificación:**

Se estará a lo dispuesto en las condiciones de edificación de la Zona SU.1 (Norma 8.4.1) a todos los efectos.

**Usos y compatibilidades:**

Será preferentemente residencial, estando sujeto, para sus compatibilidades al específico del Sector, expuesto a continuación:

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.4.3.3	X	X	1	1*	1*	1*	1*	2	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

**8.4.4.4. Sector SU.4.4. UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 9****Definición:**

Está integrada por los terrenos situados en el paraje denominado Las Lomas del Rame siguiendo los criterios que se disponen en el Aptd.º 2.6. del Acta de Aprobación Definitiva de estas NN.SS.

**Condiciones de edificación:**

\* Parcela mínima: 300 metros cuadrados.

\* Altura y máximo número de plantas: 2 plantas, equivalentes a 7 metros de altura de cornisa.

\* Distancia a linderos: 3 metros, pudiendo ser adosadas dos a dos, en el caso de ser de la misma propiedad o existir acuerdo firme entre los propietarios de dos parcelas colindantes.

\* Ocupación máxima: 50% sobre la superficie neta de la parcela.

\* Edificabilidad máxima: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Aparcamientos obligatorios: uno por vivienda.

\* Otros: Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería y la altura máxima de setos y vallas opacos será de 1 metro.

**Usos y compatibilidades:**

Uso preferente = Vivienda unifamiliar En cuanto al resto de condiciones relativas a uso y compatibilidades de edificación se estará a lo dispuesto en el siguiente Cuadro:

USO A IMPLANTAR										
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.4.4	0*	X	1	1*	5	1*	5	1	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

**8.4.5.- Zona SU.5 EQUIPO COMUNITARIO****Definición:**

El sistema de equipamiento, en suelo urbano, está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto, para usos deportivos, asistencial, comercial, social-administrativo y escolar, en base a las necesidades específicas de cada núcleo en función de la población máxima previsible según la alternativa propuesta.

**Ordenación:**

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana y/o edificación aislada y/o adosada, según los casos. Para el equipamiento comercial indicado en las Unidades de Actuación se prevén sus condiciones de edificación en la Normativa de cada Zona donde se ubican.

**Condiciones de edificación:**

\* Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

\* Ocupación máxima: Salvo que venga especificada en la Normativa de Zona en donde se ubican, como es para el caso de Unidades de Actuación, se computarán como máxima permitida las siguientes:

Edificación en manzana cerrada ..... 100%

Edificación aislada y/o adosada ..... 70%

\* Altura y máximo número de plantas: estarán sujetas a las permitidas en la Zona en donde se enclaven.

\* Retranqueos: en edificación aislada 5 metros.

En edificación adosada 5 metros a fachada y a uno de los linderos.

\* Aprovechamiento máximo: se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiendo que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido, las parcelas resultantes cedidas en Reparcelación al Ayuntamiento, pueden ser edificadas hasta los límites antesdichos.

**Usos y compatibilidades:****Usos preferentes:**

- \* (S):Sanitario
- \* (S):Asistencial y Social
- \* (C):Comercial
- \* (E):Escolar
- \* (D):Deportivo
- \* (R):Cultural y Recreativo

En cuanto al resto de condiciones de uso y compatibilidad se estará a lo dispuesto en el Cuadro siguiente:

	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.5	0	4	X*	1*	X	X	X	1*	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

4 = Uso permitido en edificio exclusivo

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

**8.4.6.-Zona SU.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES****Definición:**

El sistema general de espacios libres, en suelo urbano, está integrado por los parques públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo además de los parques deportivos, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones análogas.

**Ordenación:** Edificación aislada.**Condiciones de edificación:**

\* Ocupación máxima: 0'05%

\* Altura y máximo número de plantas: 1 planta, sin limitación de metros.

\* Retranqueos: mínimo 5 metros.

\* Aprovechamiento máximo: se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación y la altura máxima permitida, entendiendo que, aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido (Aptd.º 2.6. de las Normas Urbanísticas, referencia a RG 78,3), las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento pueden ser edificadas hasta los límites antes dichos.

\* Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán afectar la jardinería y/o arbolado que exista.

**Usos y compatibilidades:**

Uso preferente: Verde y deportivo. En el resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Cuadro siguiente:

	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

Se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, etc. Se autoriza asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

**8.4.7.- Zona SU.7 SERVICIOS URBANOS****Definición:**

Se clasifican así los terrenos actualmente destinados y/o así previsto en los planos de estas NN.SS. con una finalidad de servicio colectivo público, tal como estaciones de servicio, depósitos de distribución de agua y otros análogos.

**Ordenación:**

Edificación aislada, con retranqueos a fachada y a linderos, guardando los límites de seguridad mínimos establecidos en los Reglamentos reguladores de la actividad que desarrollen.

**Condiciones de edificación:**

Se establecen en función de la actividad que desarrollen, no fijando otros parámetros de altura y de ocupación que los que se establezcan en sus Reglamentos correspondientes.

### Usos y compatibilidades:

Los usos compatibles se establecen en el Cuadro siguiente:

	USO A IMPLANTAR									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
S.U. 7	0	5	0*	0*	0	0	0	X*	X*	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

mentos urbanos de interés identificados en el Plano correspondiente. Se señalan los Grados de Protección de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

**GRADO 1:** Elementos Urbanos o Arquitectónicos a los que se dispensa una protección integral, es decir, que habrán de conservarse en su unidad construida y en todas sus partes.

**GRADO 2:** Permite adaptaciones o modificaciones con tal que se conserven elementos o partes esenciales. En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas, como formas configuradas del espacio urbano.

**GRADO 3:** Interés ambiental. Posibilidad de sustituir por otros inmuebles de mayor interés arquitectónico.

### 9. ANEXO. EDIFICIOS DE INTERÉS

Se recoge en éste Anexo el Catalogo de edificios y ele-

### CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS

N.º	Denominación y situación	Grado
1	Transformador de H.E. Av. de la Libertad	2
2	Casa del Cura. Av. de la Libertad	1
3	Casa P.º de la Concha esq. C/. Torrepiño	3
4	Casa P.º de la Concha esq. C/. Marqués de Ordoño	2
5	Casa P.º Manzanares esq. C/. José Fontes	3
6	Casa en C/. Madrid	3
7	Casa P.º Carrión esq. C/. Urbano Olmos	2
8	Manzana entre C/. Urbano Olmos y P.º Carrión	2
9	Hotel Balneario La Encarnación (B.I.C.)	1
10	Edificios singulares entre el Hotel y La Feria	1
11	Casa P.º Manzanares esq. C/. Condesa	2
12	Casa P.º Manzanares esq. C/. Luz y Mar	2
13	Edif. C/. S. Fulgencio desde C/. Condesa a C/. Feria	2
14	Edif. C/. San Fulgencio esq. C/. Condesa	3
15	Casa en P.º Manzanares	2
16	Casa en C/. San José, Fuensanta y Feria	3
17	Casa en P.º Espejo (Casa del Inglés)	1
18	Casa en Av. de la Libertad	2
19	Casa en Av. de la Libertad	2
20	Conjunto de Balnearios (B.I.C.)	1
21	Conjunto de la Torre del Rame (B.I.C.)	1

### PLANOS DE ORDENACIÓN

#### ÍNDICE

Plano N.º	Denominación	Escala
0	Situación Municipal .....	1:200.00
1	Estructura Orgánica. Infraestructuras .....	1:10.000
2	Clasificación del Suelo .....	1:10.000
3	Zonificación y Normativa .....	1:2.000
4	Alineaciones y Rasantes .....	1:2.000
5	LOMAS DEL RAME. Ordenación .....	1:1.000