

## **1. - NORMAS URBANÍSTICAS**

## **1.- NORMAS URBANÍSTICAS**

### **I.- PREÁMBULO**

El presente documento tiene la consideración de Plan General Municipal Ordenación, en adelante Plan, término establecido en la legislación vigente, surge como consecuencia de la aprobación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRM).

### **II.- OBJETO**

Es objeto de estas Normas y Ordenanzas regular los aspectos relativos a la aplicación de las diversas obligaciones ocasionadas por la ejecución de las obras y usos del suelo en el ámbito del término municipal de Abarán.

### **III.- INTENCIÓN**

La normativa aplicable en el término municipal de Abarán se basa en la que contiene el documento correspondiente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) aprobadas definitivamente en fecha 29 de julio de 1.982.

El presente Plan general Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Abarán se redacta para la adaptación a la LSRM de la revisión de las NN SS, que habían alcanzado la aprobación inicial a la entrada en vigor de la citada LSRM.

En consecuencia, estas Normas Urbanísticas recogen en su contenido lo indicado en el artículo 121.d de la LSRM.

## CAPITULO I.- GENERALIDADES

### Norma 1.- Fundamento de las Normas y Ordenanzas

1.- Las Leyes, Reglamentos, Normas y Disposiciones de rango superior, a las que completan con carácter específico y a las que se refieren directa o indirectamente estas Normas y Ordenanzas, son como más destacables las siguientes:

- Legislación autonómica vigente:

Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia. Derogados el Título Preliminar, y los Títulos I, II, III, IV y V, y Disposición Adicional Segunda.

Ley 5/95 de 7 de Abril de “Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General”.

Ley 1/95 de “Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia”. Derogado artículo 4.4 y los puntos 1.n) y 2.11 del Anexo I.

Ley 9/90 de 27 de Agosto de “Carreteras de la Región de Murcia”.

Ley de 11 de abril de 1990 de medidas de fomento del patrimonio histórico.

Decreto 40/1997, de 6 de junio, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la región de Murcia.

- Legislación de ámbito estatal:

Ley 6/98 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

RD Ley 4/2000, de 23 de junio.

Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio).

Ley de 29/1.985 de 2 de Agosto de Aguas, modificada por Ley 46/1999 de 13 de diciembre.

Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Ley 25/95 de Carreteras.

Reglamento de la Ley de Ordenación de las Transportes Terrestres. RD 1211/1990.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales.

Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.

Ley 19/1995, de 4 de junio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Norma básica NBE CT-79 "Condiciones Térmicas de los edificios".

Norma básica NBE CA-88 "Condiciones Acústicas en los edificios".

Norma básica NCSE-94 "Norma sismorresistente".

Norma básica NBE CPI-96 " Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Normas sobre redacción de proyectos y direcciones de obra de edificación.

Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de evaluación del Impacto Ambiental.

En todo lo no previsto regirá con carácter subsidiario y complementario toda la restante legislación y normativa de aplicación.

## **Norma 2.- Ámbito de aplicación.**

1.- Lo constituye la totalidad del Término Municipal de Abarán, con los núcleos de población que son los siguientes:

- Abarán. Ciudad
- Virgen del Oro
- San José Artesano
- Hoya del Campo
- Venta de la Aurora

## **Norma 3.- Vigencia.**

1.- El presente Plan General Municipal de Ordenación tendrá vigencia indefinida, a partir del día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.R.M., hasta que no se produzca su revisión o modificación (artículo 147 de la LSRM).

## **Norma 4.- Revisión.**

1.- Con la definición de revisión dada en el artículo 148 de la LSRM, procederá la revisión del PGMO cuando se presenten circunstancias sobrevenidas o alguna de las siguientes, en atención a los indicadores objetivos que se establecen:

- a) Alteración sustancial de la estructura física que ha sustentado su ordenación.
- b) Alteración fundamental de los Sistemas Generales de Infraestructura, Equipamientos y Espacios Libres.
- c) Aprobación de algún instrumento de ordenación territorial que afecte sus determinaciones.
- d) Agotamiento del suelo urbanizable, al edificarse mas de 75% de los solares resultantes.
- e) Crecimiento cuatrienal por encima de las previsiones máximas establecidas en el Plan.

- f) Al cumplirse el segundo cuatrienio del Programa de Actuación.

2.- El Programa de Actuación será revisado:

- a) A los cuatro años desde su vigencia.
- b) Por actuaciones supramunicipales que alteren las previsiones del Programa.

3.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 148 de la LSRM.

#### **Norma 5.- Modificación.**

1.- La alteración de las determinaciones del Plan en los demás supuestos no señalados en la Norma 4, se considerará como modificación del Plan. Esta deberá tramitarse conforme a la legislación vigente.

2.- Modificaciones estructurales: Afectan a los sistemas generales. Su tramitación seguirá el procedimiento previsto en el artº 138 de la L.S.R.M.

3.- Modificaciones no estructurales: No afectan a sistemas generales. Su tramitación seguirá el procedimiento previsto en el artº 139 de la L.S.R.M.

4.- Algunos de estos supuestos serían:

- a) Rectificaciones aisladas en las delimitaciones de las distintas clases de suelo y zonas.
- b) Rectificaciones de estas normas.
- c) Rectificaciones aisladas de alineaciones y rasantes.
- d) Corrección de los errores detectados, que se ocasionaron en la redacción de los diversos documentos del Plan.

5.- Las correcciones de errores materiales no requieren un procedimiento de Modificación del Plan.

6.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la LSRM.

**Norma 6.- Interpretación.**

- 1.- La interpretación de este Plan corresponde al Ayuntamiento de Abarán.
- 2.- Cuando existiera indeterminación en algunos de los documentos del Plan se interpretarán éstos conforme al ordenamiento jurídico y urbanístico vigente, atendiendo al criterio de predominio del interés público sobre el privado, la utilidad social sobre la particular y el menor aprovechamiento lucrativo sobre el mayor beneficio económico.
- 3.- En caso contradicción entre algunos documentos del Plan, prevalecerá siempre el criterio más restrictivo.

**Norma 7.- Obligatoriedad y ejecutividad.**

- 1.- Las determinaciones del este Plan obligan tanto a la Administración como a los administrados.
- 2.- El Plan será inmediatamente ejecutivo tras la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región.
- 3.- La aprobación del Plan implicará la declaración de utilidad pública en los términos expresados en el artículo 152 de la LSRM.
- 4.- Todas las actuaciones que incidan en el ámbito territorial del municipio de Abarán, deberán ajustarse a las determinaciones de este Plan, salvo actuaciones de urgencia e interés general previstos en la Ley.
- 5.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 151 de la LSRM.

**Norma 8.- Publicidad.**

- 1.- Todos los documentos del Plan serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.
- 2.- El Ayuntamiento facilitará, los documentos del Plan, o del Planeamiento que lo desarrolle a todas aquellas personas que estuvieran interesados en él, tras el abono de las tasas correspondientes.
- 3.- En general se estará al contenido del artículo 153 de la LSRM.

4.- El Ayuntamiento creará, antes de la aprobación definitiva del Plan, los documentos “cédula urbanística” y “cédula de edificación” a que se refiere el mencionado artículo 153.

### **Norma 9.- Seguimiento y control.**

1.- Para que el Plan puedan ser eficazmente desarrollado, es imprescindible una adecuada política municipal de seguimiento y control.

2.- A estos efectos se constituirá en el Ayuntamiento una Comisión de Seguimiento y Control, a la que se integrarán representaciones de Asociaciones de vecinos, empresariales y entidades relacionadas con el sector, que deberá contar con el adecuado asesoramiento de técnicos competentes en la materia.

3.- El Ayuntamiento deberá potenciar su Oficina Técnica para disponer de los medios técnicos que exige el complejo desarrollo del Plan.

4.- Los principales instrumentos para el control de la ejecución del Planeamiento son la inspección urbanística y la concesión de licencias de obra, que se ajustarán a lo establecido en los Capítulos II y III de la LSRM y en estas Normas.

### **Norma 10.- Documentos del Plan.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 de la LSRM, las determinaciones del PGMO de Abarán se desarrolla en los siguientes documentos

- Memoria
- Planos
- Normas urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras
- Catálogo
- Programa de Actuación
- Estudio Económico y Financiero

### **Norma 11.- Definiciones y terminología.**

1.- Al objeto de evitar falsas interpretaciones, se aportan algunas definiciones de los términos que se utilizan en estas Ordenanzas, clasificados por orden alfabético:



Alineación actual.- Linderos de las fincas con el sistema viario existente.

Alineación oficial.- Línea a marcar sobre el terreno y definida el plano de alineaciones del Plan, que representa el límite de las manzanas.

Alineación de edificación.- Línea de edificación en la manzana, que puede coincidir con la alineación oficial o estar retranqueada de ésta o de los linderos, mediante espacio libre de edificación (verde privado)

Altura de la edificación.- Distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la acera.

Altura libre de planta.- Distancia vertical desde el nivel del piso terminado de la planta, hasta el nivel del techo o falso techo de dicha planta.

Aprovechamiento urbanístico.- Posibilidad de edificación de un área o una parcela. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela o área (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Ático.- Vivienda o parte de vivienda situada en la última planta de la edificación, retranqueada 2,50 m. respecto a las alineaciones oficiales.

Cámara.- Local diáfano, no habitable, que forma parte de la vivienda, situado bajo la cubierta inclinada de la misma edificación, con una superficie mayor a 6 m<sup>2</sup>, entre último forjado y cubierta inclinada.

Caseta instalaciones de riego por goteo.- A los efectos de su tramitación como obra menor, se considera este tipo de instalación, específica para el riego por goteo, la que reúna las siguientes condiciones: longitud máxima de fachada 3 m., anchura máxima 2 m., altura máxima 2,2 m., cubierta de placa ondulada o acanalada en colores térreos con pendientes de 30 a 40%, paramentos verticales enlucidos en colores ocres. (Se acompaña gráfico).

Cobertizo para aperos agrícolas.- A los efectos de su tramitación como obra menor, se entenderá esta instalación como edificación de uso rural, con un máximo de 20 m<sup>2</sup> de superficie útil, la longitud máxima de fachada será de 6 m. y el ancho máximo de la edificación será de 4 m, la altura máxima de cornisa será de 2,5 m.; la cubierta será inclinada de teja árabe, a dos aguas con pendiente entre el 30 y 40%, paramentos verticales enlucidos en tonos ocres. (Se acompaña gráfico)

Serán de una sola crujía y sin partimentación interior.

Edificabilidad bruta.- Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados y la superficie en metros cuadrados de la parcela o área (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de que se trate.

Edificabilidad neta.- Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Edificabilidad total.- Superficie total construida permitida en una zona o parcela, expresada en metros cuadrados.

Edificación en manzana cerrada.- Edificación continua con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana.

Edificación aislada.- La situada en parcela independiente sin solución de continuidad con otras edificaciones y retranqueada de los linderos de la parcela.

Edificación abierta.- Edificación con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana en parte de la longitud de ésta, sin patios cerrados (bloques en H, en U etc.).

Entreplanta.- Attillo construido sobre un local de planta baja, dependiente de éste y formando parte del mismo, sin acceso desde el exterior y separado un mínimo de 3 m. de cualquier fachada.

Espacio libre de parcela.- El espacio de parcela no ocupado por la edificación.

Fachada de parcela.- Distancia entre puntos extremos de los linderos coincidentes con la alineación oficial.

Fondo de parcela.- Distancia entre la fachada de la parcela y el lindero opuesto, medida en la perpendicular trazada en el punto medio de la fachada.

Lindero.- Línea de división de parcelas.

Lindero de calle.- Alineación oficial.

Manzana edificable.- Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

Nivel de techo.- Cara inferior de un forjado o plano horizontal que contiene la línea de intersección del plano vertical del cerramiento con el del faldón de la cubierta, cuando aquél no exista.

Ocupación.- Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total de la parcela edificable en que se sitúa.

Parcela.- Lote de terreno apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

Parcela edificable.- Una parte de la manzana edificable que procede de la parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima.- Parcela con la superficie mínima admisible, según la ordenación aprobada.

Pasaje.- Paso de dominio y uso público bajo edificación. Su altura libre mínima será de 4 m., no admitiéndose escalonamientos en techo. En su superficie no se admite el apoyo de la estructura del edificio.

Paso bajo edificación.- Paso diáfano en la planta baja de una edificación para drenaje (avenamiento de áreas) e instalación de servicios, de dominio público y uso privado (exclusivo para la función a desempeñar). Se cerrará por su titular (el Ayuntamiento) para restringir el acceso, que será exclusivo para labores de mantenimiento, con las mismas condiciones estéticas y de acabado que el resto del edificio.

Planta baja.- Es la planta inferior del edificio cuyo piso estará en la rasante de la acera o terreno, o por encima de la rasante.

Pieza habitable.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Portal.- Local que comunica la puerta de entrada de la edificación con la caja de escaleras y ascensor si lo hubiera.

Rasante actual.- Perfil del terreno (cuando el viario no se ha materializado con su rasante oficial), o del pavimento del sistema viario existente (en este caso coincide con la rasante oficial cuando no se definan nuevos puntos de cota). Para la definición de alturas se toma la rasante de contacto del viario (acera o calzada cuando aquélla no exista) con el plano vertical que contiene la alineación oficial.

Rasantes oficiales.- Puntos de cota que definen la altura del pavimento del sistema viario, zonas verdes y espacios libres.

Son las que se definen en los planos de alineaciones y rasantes para los futuros viarios, zonas verdes o espacios libres. En viarios existentes coinciden con la rasante actual si no se definen nuevos puntos de cota.

Para la definición de alturas se toma la rasante en el contacto del viario (acera o calzada cuando aquélla no esté prevista) con el plano vertical que contiene la alineación oficial.

Retranqueo.- Separación de la edificación, medida desde la línea de vuelos, a cualquier lindero, tanto de otras parcelas como de la alineación oficial.

Semisótano.- Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Solar.- Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada que reúne los siguientes requisitos :

- Dar fachada a espacio público (en toda la longitud de su fachada).
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Reunir las dimensiones mínimas que se establezcan para cada zona.
- Que este urbanizada con las siguientes condiciones mínimas: Pavimentado de la vía a la que dé frente, abastecimiento de agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado público.

Sótano.- Planta de la edificación cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Tanatorio.- Edificación de uso público en las que se presta un servicio consistente en todo cuanto es necesario, según los usos sociales, para la inhumación de cadáveres y/o la celebración de los actos sociales previos al enterramiento. Esto es, donde se desarrolla la actividad social-sanitaria-religiosa, total o en parte, previa al enterramiento de personas. Se incluye dentro de esta definición el uso de crematorio.

Trastero.- Local no habitable vinculado a la vivienda ubicado en su misma planta o en otra. Su superficie útil máxima será de 6 m<sup>2</sup> y su altura libre máxima de 2,50 m., cuando se sitúen sobre la altura máxima; para este caso se admite su ventilación mediante un hueco máximo de 0,25 m<sup>2</sup> y tendrán un retranqueo mínimo a fachadas de 4 m.

Usos permitidos.- Los autorizados por las ordenanzas particulares de cada zona.

Usos prohibidos.- Los no permitidos por las ordenanzas particulares de cada zona.

Zona.- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo o sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

## CAPITULO I I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Norma 12.- Clasificación del suelo.

1.- Todo el territorio del término municipal se clasifica en las siguientes clases de suelo, según su régimen urbanístico:

U	Suelo Urbano
NU	Suelo No Urbanizable
UR y UBLE	Suelo Urbanizable

### Norma 13 .- Suelo Urbano (U)

1.- Constituyen el Suelo Urbano (U) los terrenos a los que el Plan incluya como tales, grafiados en los planos de ordenación como U por cumplir los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable (artículo 62 de la LSRM).

Constituirán además el Suelo Urbano los que en ejecución del Plan lleguen a reunir los mismos requisitos.

2.- Se definen en el Suelo Urbano, de acuerdo con el artículo 63 de la LSRM, las siguientes categorías básicas:

1.- Suelo Urbano Consolidado. Suelo consolidado por la urbanización en el que no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas. No obstante, en aplicación del artículo 63.3 de la LSRM, se delimitan en él las unidades de actuación UA-4, UA-5, UA-6 y UA-8 del núcleo de Abarán, y la UA-3, UA-4 y UA-6 en San José Artesano, para llevar a cabo operaciones de renovación o mejora urbana. Así pues en esta categoría se incluyen todos los terrenos delimitados en los planos como urbanos que no se incluyen en unidades de actuación, y los que se delimitan como urbanos y se incluyen en las unidades de actuación antes enumeradas.

2.- Suelo Urbano Sin Consolidar. Suelo que corresponde a los terrenos que se delimitan en los planos como Unidades de Actuación (UA), a excepción de las que se han enumerado en el punto anterior.

3.- Suelo Urbano de Núcleo Rural, o de agregado rural tradicional (UAR). Corresponde a los que se delimitan en los planos como

tales por constituir asentamientos de población tradicionales especialmente vinculados a las actividades del sector primario.

### **Norma 14 .- Suelo Urbano Consolidado (UC)**

**Definición** 1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por estar lo suficientemente ordenados y urbanizados, esto es, consolidados por la urbanización. En este suelo no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas. No obstante se delimitan en él unidades de actuación para llevar a cabo operaciones de renovación y mejora urbana.

**Determinaciones** 2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

**Régimen del Suelo** 3.- Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, éste deberá adquirir la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas.

El plazo de edificación (petición de la licencia de edificación) forzosa para los terrenos comprendidos en este tipo de suelo será de cuatro años, contados a partir de que la parcela adquiera la condición de solar. Este mismo plazo es el que se determina para completar la urbanización.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos afectados por la corrección de alineaciones, cuando ésta no suponga mas del 20 por ciento de la parcela, y costear los gastos de urbanización precisos para que la parcela adquiera la condición de solar.

Los propietarios de suelo incluido en unidades de actuación, tendrán las mismas obligaciones que los de suelo no consolidado, a excepción de la cesión del porcentaje de aprovechamiento correspondiente.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 71,166, 167 y 168 de la LSRM.

**Sistema de actuación** 4.- Para la realización de actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el artículo 165 de la LSRM. En las unidades de actuación delimitadas y en el desarrollo del suelo sujeto a planeamiento diferido, si se delimitasen unidades de actuación, el sistema de actuación será el de cooperación.

## **Norma 15.- Suelo urbano sin consolidar (USC)**

### **Definición**

1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos que se encuentran sin ordenar ni urbanizar delimitados como Unidades de Actuación (UA), para su ejecución como unidad integrada, en los planos de ordenación porque, siendo precisos para la oferta de suelo urbano de este Plan, reúnen las condiciones para ello y se les dota de la ordenación necesaria. Precisan sin embargo las operaciones reparcelatorias oportunas para llevar a cabo el reparto de beneficios y cargas que se desprendan de las cesiones y urbanización correspondiente.

### **Determinaciones**

2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

Así mismo se define el esquema del trazado y características de las redes generales de servicios, que deberán ser tenidos en cuenta en los proyectos de urbanización.

### **Régimen**

#### **provisional**

3.- Hasta tanto no se haya aprobado el correspondiente proyecto de Reparcelación, no podrán realizarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y los sistemas generales que se consideren necesarios.

### **Régimen del suelo**

4.- Los propietarios de este tipo de suelo deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de la UA correspondiente, así como el suelo donde se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad.
- b) Costear los gastos de gestión y urbanización.
- c) Edificar los solares en el plazo de cuatro años a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización.

En general se estará a lo dispuesto en el artículo 69 y 71 de la LSRM.

En los sistemas de iniciativa privada el plazo para la presentación del Programa de Actuación, se establece en un año desde la fijación del sistema de actuación.



**Sistema de actuación**

6.- El sistema de actuación previsto para unidades de ejecución delimitadas es el de cooperación. Los propietarios podrán solicitar el cambio de sistema, que se tramitará con el procedimiento establecido en el artículo 142 de la LSRM, cuando reúnan los requisitos exigidos en los artículos 178,179 y 180 de la LSRM para los sistemas de concertación directa, concertación indirecta y de compensación, respectivamente.

**Norma 16.- Suelo Urbano de Núcleo Rural o de Agregado Rural (UAR)****Definición**

1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por existir en ellos agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común que constituyen un asentamiento de población tradicional especialmente vinculado a las actividades del sector primario y reconocido por un topónimo.

**Determinaciones**

2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, su delimitación y el trazado del viario principal, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

**Régimen del Suelo**

3.- Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, la parcela ha de tener acceso o dar frente a vía pública, y ha de garantizarse la conexión con los servicios existentes y la dotación de los de agua, energía eléctrica y vertido y depuración de las aguas residuales, mediante las garantías oportunas.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos necesarios previstos para la regularización del viario y costear los servicios de que han de dotarse (acceso rodado, agua, energía eléctrica y saneamiento y depuración).

En general se estará a lo especificado en el artículo 70 y 72 de la LSRM.

**Sistema de actuación**

4.- Para la realización de actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el artículo 165 de la LSRM. El sistema de actuación previsto en esta categoría de suelo es el de expropiación para la realización de actuaciones aisladas que se aparten de la regularización del viario en más del 20 por ciento de la superficie de la parcela.

## **Norma 17.- Suelo No Urbanizable (NU).**

### **Definición**

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por estar sujetos a algún régimen específico de protección o por que el Plan así los clasifique por sus valores intrínsecos o por que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos, y delimitados como tales en los planos de ordenación. Además, en este suelo se incluyen los terrenos considerados inadecuados para el desarrollo urbano, bajo el denominador común de ausencia de valores que aconsejen establecer su protección.

Se definen en este suelo las siguientes calificaciones o zonas por sus usos genéricos predominantes

NURT	No Urbanizable. Regadío Tradicional
NUNR	No Urbanizable. Nuevos Regadíos
NUS	No Urbanizable. Secano
NUI	No urbanizable inadecuado
NUP	No Urbanizable con protección especial.

Los yacimientos arqueológicos, con independencia de donde se sitúen en relación con la delimitación en los planos de las zonas anteriores, quedan integrados en la zona de protección especial, con la normativa específica contenida en la Carta Arqueológica. Los futuros yacimientos que se vayan incorporando a la Carta quedarán automáticamente integrados en tal zona.

### **Determinaciones**

2.- El Plan determina para este suelo lo siguiente:

- a) La delimitación de las distintas zonas. Con independencia de esta delimitación, en los planos también se delimitan las áreas o zonas de protección de los sistemas generales, a efectos de su consideración en los actos de autorizaciones o licencias
- b) Las condiciones de edificación para cada zona, de forma que no sea posible la formación de núcleos de población.

### **Definición de núcleo de población**

3.- Conjunto de diez o más edificaciones incluidas en un círculo de 400 m de diámetro cuya disposición o la de sus linderos o cerramientos sea tal que formen calles, plazas, u otras vías, y exista interdependencia de algún servicio.

**Régimen del suelo** 4.- Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en los planos de ordenación correspondientes, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación urbanística (Título III, Capítulo IV de la LSRM

### **Norma 18.- Suelo Urbanizable (UR y UBLE)**

**Definición** 1.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no incluidos en las clases anteriores (urbano y no urbanizable) y delimitados como tales en los planos.

En esta clase de suelo tendrá la condición de sectorizado (UR) el integrado por los terrenos que así se delimitan para su ejecución preferente.

El resto del suelo urbanizable tendrá la condición de urbanizable sin sectorizar (UBLE).

**Régimen  
transitorio**

2.-El suelo urbanizable sectorizado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización, admitiéndose únicamente obras de carácter provisional (art.93 L.S.R.M.), las de explanación o demolición y las de los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

En el suelo urbanizable sin sectorizar se podrán autorizar, mediante la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 83 de la L.S.R.M, usos y construcciones sujetos al régimen de edificación que se señala en sus normas específicas.

En general se estará a lo determinado en los artículos 82 a 86 de la LSRM.

**Determinaciones** 3.- El Plan establece las siguientes determinaciones:

Para el suelo urbanizable sectorizado:

- a) A cada sector indicado en la Memoria y delimitado como sectorizado (UR) en los planos de ordenación, le corresponde un Plan Parcial para su ordenación.
- b) Señala en los planos el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado por el Plan Parcial.

- c) Fija el aprovechamiento de cada uno de los sectores.
- d) Señala los usos globales de cada sector.
- e) En el sector del aprobado Plan Parcial "El Chinarral" de La Hoya del Campo, cuya ordenación se mantiene, se actualiza su plan de etapas, como se determina en la Memoria de este Plan.

Para el suelo urbanizable sin sectorizar:

- a) A cada suelo delimitado como no sectorizado (UBLE) en los planos de ordenación, le da una denominación para su identificación.
- b) Señala en los planos el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado en el planeamiento que lo desarrolle.
- c) Se fijan los criterios para la delimitación de sectores.
- d) Fija el aprovechamiento y uso de cada uno de los suelos denominados.
- e) La superficie máxima de sistemas generales, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector mas la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan. Se fijan los estándares mínimos para sistemas generales, que se establecen en:
  - Para uso global residencial:
    - 20m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento, para el sistema general de espacios libres.
    - 3 m<sup>2</sup>/habitante, para el sistema general de equipamientos.
    - 2 m<sup>2</sup>/habitante, para otros servicios del sistema general (abastecimiento, saneamiento y depuración, electrificación y gasificación).
  - Para uso global de actividad económica:
    - 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de superficie construida, para el sistema general de espacios libres.
    - 6 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de superficie construida, para el sistema general de equipamientos.
    - 4 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de superficie construida, para otros servicios del sistema general (abastecimiento, saneamiento y depuración, electrificación y gasificación).

Criterios de ubicación y forma de las reservas:

SGEL: Superficie mínima = 1.000 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo = 30 m.

Mas del 50% de la reserva ha de estar formando un solo área.

Además, para suelos residenciales, mas del 30% , formando un solo área, ha de situarse en el centro de gravedad del sector.

SGEq: Mas del 30% conformará una sola parcela. Además, para suelos residenciales, mas del 30%, formando una sola parcela, ha de situarse en el centro de gravedad del sector.

**Régimen del suelo** 4.- Los propietarios de este suelo deberán:

- a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales espacios libres y equipamientos.
- b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente el diez por ciento (10%) resultante del aprovechamiento del sector.
- c) Costear la urbanización y todos los gastos de gestión y planeamiento preciso para su desarrollo.
- f) Edificar los solares en un plazo máximo de cuatro años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar por tener todos los servicios urbanos.
- g) Respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 81 de la LSRM.

### **Norma 19.- Régimen aplicable a las construcciones fuera de ordenación.**

1.- En general, para las construcciones existentes que resulten disconformes con el Plan, será de aplicación el artículo 94 de la LSRM.

2.- A los efectos de aplicación del régimen de fuera de ordenación del citado artículo 94, se consideran sustancialmente disconformes con este Plan aquellas construcciones que ocupen suelo destinado a dotaciones urbanísticas públicas y que no se ajusten a la volumetría, usos y estética que rija en la zona correspondiente en que se sitúen.

3.- Para el resto de construcciones disconformes con el Plan se aplicará el régimen del citado artículo 94, pero con las siguientes tolerancias:

- a) Se podrán realizar obras que se ajusten a la ordenanza de la zona en que se enclaven, sin afectar a la disposición o

forma del volumen y a la estructura del edificio, ni a mas del 50 por ciento de su superficie construida.

- b) Se admite la instalación de nuevas actividades que no afecten, igualmente, a mas del 50 por ciento de su superficie construida.

#### **Norma 20.- Usos y obras provisionales.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de la LSRM.

#### **Norma 21.- Deberes de uso, conservación y rehabilitación.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 92 de la LSRM.

#### **Norma 22.- Desarrollo del Plan**

1.- El desarrollo de este Plan se realizará, según los casos, a través de los siguientes instrumentos de planeamiento o de ordenación, y de obras:

- a) Planes Parciales.
- b) Planes Especiales.
- c) Estudios de Detalle.
- d) Normas Complementarias.
- e) Proyectos de urbanización.

#### **Norma 23.- Planes Parciales.**

1.- Los Planes Parciales se desarrollarán en suelo urbanizable sobre cada uno de los sectores señalados en los planos o en los que se delimiten de acuerdo con los criterios que se determinan en estas Normas, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

2.- Contendrán las determinaciones previstas en el art. 106 de la L.S.R.M., y se elaborarán bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.

#### **Norma 24.- Planes Especiales.**

1.- Los Planes Especiales se redactarán para el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan; éstos contendrán las determinaciones previstas en los artículos del 107 al 119 de la L.S.R.M.

2.- Se elaborarán para alguna de las finalidades previstas en el artículo 109 de la LSRM.

**Norma 25.- Estudios de Detalle.**

- 1.- Los Estudios de Detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el art. 120 de la L.S.R.M., y bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.
- 2.- Cuando se redacten Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar volúmenes, aquéllos deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
  - a) Su ámbito comprenderá, como mínimo, una manzana completa.
  - b) No podrá superarse la edificabilidad prevista para el área abarcada por el Estudio de Detalle.
  - c) Y las demás condiciones establecidas en el artículo 123.3 de la LSRM.
- 3.- En ningún caso podrán formularse como instrumento para abrir o prolongar nuevas calles.

**Norma 26.- Normas Complementarias.**

- 1.- De acuerdo con lo especificado en el artículo 103 de la LSRM se elaborarán con la finalidad de regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en el Plan. Tendrá el mismo rango jerárquico que el Plan.
- 2.- Contendrán las determinaciones previstas en el artículo 104 de la LSRM.

**Norma 27.- Proyectos de Urbanización**

- 1.- Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan en cuanto a obras de urbanización. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
- 2.- No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y la ejecución material de la obras.
- 3.- Podrán realizarse proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y en todo caso

para la realización de la urbanización de los viales interiores de manzana previstos en un Estudio de Detalle.

4.- En general se estará en lo dispuesto en el artículo 159 de la L.S.R.M. y en los artículos 67 a 69 del Reglamento de Planeamiento.

5.- Los proyectos de urbanización deberán incluir las obras siguientes:

- a) Las de vialidad, incluyéndose en ellas las de demolición, explanación, pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres, y la de construcción y encintado de aceras.
- b) Red de distribución de agua potable (incluyendo la captación, la regulación, el tratamiento y la distribución), de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales, incluyendo los sumideros de pluviales y las instalaciones de depuración.
- d) Desvío y canalización de acequias y demás elementos del sistema de regadío existente, que hayan de mantener su servicio tras la ordenación.
- e) Red de distribución de energía eléctrica (conducción, transformación y distribución), incluyéndose la adaptación de las líneas existentes a la ordenación,
- f) Alumbrado público, incluyéndose la adaptación del existente a la ordenación.
- g) Red telefónica, incluyéndose la adaptación de la red existente a la ordenación.
- h) Jardinería en el sistema de espacios libres y setos de protección, y arbolado en las alineaciones de calzada previsto en la ordenación.
- i) Mobiliario urbano.
- j) Red de gasificación en los núcleos que lleguen a disponer de este servicio.



### **CAPITULO III.- EJECUCIÓN DEL PLAN**

#### **Norma 28.- Gestión urbanística. Unidades de Actuación (U.A.)**

1.- La ejecución del Plan se realizará por medio de actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, de núcleo rural y especial.

2.- Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo establecido en el Plan. Es decir, las unidades que se delimiten han de tener independencia técnica, jurídica y económica, pudiendo ser discontinuas en el suelo urbano no consolidado.

3.- En general se actuará conforme al contenido de los artículos del título V, capítulo I, de la LSRM.

#### **Norma 29.- Delimitación de Unidades de Actuación.**

1.- Las Unidades de Actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos y finalidades:

- e) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.
- e) 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.
- d) Que regularicen las configuración de las fincas para situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según la ordenación establecida en el Plan.
- e) Posibilitar el control de la ejecución por parte de la Administración Municipal para garantizar el estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas en cuanto a ejecución de las obras de urbanización y cesiones establecidas.

- f) Se respetarán las reglas indicadas en el artículo 170.3 de la LSRM.

2.- Para la delimitación de Unidades de Actuación se redactarán Proyectos de Delimitación, con el objeto, contenido, elaboración y tramitación definidos en el artículo 164 de la LSRM.

### **Norma 30.- Actuaciones aisladas.**

Su objeto y gestión son los definidos en artículo 165 de la LSRM.

### **Norma 31.- Delimitación de sectores**

1.- Los Planes Parciales se desarrollarán sobre cada uno de los sectores indicados en los planos, para el suelo urbanizable sectorizado, o de los que se delimiten, atendiendo a los criterios que se determinan en este Plan, en el desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar.

### **Norma 32.- Sistemas de Actuación.**

1.- La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará por cualquiera de los sistemas previstos en el artº 171 de la L.S.R.M.:

De iniciativa privada.: Sistema de concertación directa. Sistema de concertación indirecta. Sistema de Compensación.

De iniciativa pública: Sistema de cooperación. Sistema de concurrencia. Sistema de expropiación. Sistema de ocupación directa.

2.- Cada planeamiento, de desarrollo, específico determinará el sistema a aplicar para cada Unidad de Actuación delimitada. En general, y salvo lo expuesto anteriormente, se establece el sistema de Cooperación para todas las Unidades de Actuación que delimita el Plan.

3.- Los distintos sistemas de actuación se regirán por lo establecido en los artículos 178 a 194 de la LSRM.

### **Norma 33.- Parcelaciones.**

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define.

2.- Las condiciones fijadas para las parcelaciones son las que se establecen en el Capítulo VI del Título III de la L.S.R.M..

3.- Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia, y podrá realizarse con la finalidad de:

- a) Dividir fincas resultantes de un proyecto de reparcelación en varios lotes o parcelas.
- b) Dividir parcelas de una manzana con arreglo a las especificaciones del Estudio de Detalle realizado.
- c) Dividir una parcela edificable, con arreglo a las condiciones de la parcela mínima de la zona.

#### **Norma 34.- Programas de actuación.**

1.- Su objeto y contenido son los definidos en el artículo 172 de la LSRM.

2.- La elaboración, tramitación y efectos de los Programas de Actuación se regularán por lo establecido en los artículos 173 y 174 de la LSRM.

#### **Norma 35.- Proyecto de reparcelación.**

1.- Su objeto, criterios a tener en cuenta y documentación a contener son los definidos en el artículo 175 de la L.S.R.M..

3.- La tramitación, aprobación, efectos y formalización del proyecto de reparcelación se realizará conforme establecen los artículos 176 y 177 de la L.S.R.M.

#### **Norma 36.- Edificación directa. Cesión de viales. Normalización de fincas.**

Se registrarán por lo establecido en los artículos 166, 167 y 168, respectivamente, de la LSRM.

#### **Norma 37.- Plazo de edificación.**

1.- Los plazos de edificación de cuatro años establecidos en las Normas 14 y 15 de esta Plan, se amplían a seis años en los suelos urbanos de las pedanías.

2.- El mismo plazo habrá de cumplir la Administración con el suelo de su patrimonio.

## **2.- ORDENANZAS PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

## **2.- ORDENANZA PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 1.- Obras de urbanización.**

1.- Toda obra de urbanización deberá proyectarse de modo que sus redes sean capaces de suministrar o soportar las dotaciones máximas que se prevean para cada zona o unidad de actuación, teniendo en cuenta las que puedan recibir o tengan que aportar a otras zonas.

### **Artículo 2.- Vialidad.**

1.- El firme se dimensionará y proyectará para el tráfico previsto a su puesta en servicio y para el que se prevea durante la construcción de las edificaciones en su ámbito y entorno.

2.- Los acabados de los firmes serán en aglomerado asfáltico, hormigón, adoquín, u otros materiales adecuados para el tráfico a soportar. Se permite el tendido de un riego asfáltico durante la ejecución de las obras de edificación, siempre que este se sustituya por aglomerado asfáltico una vez terminadas dichas obras. En los pequeños núcleos rurales (suelo urbano de agregado rural) se permite el acabado en zahorra artificial y en riego asfáltico.

3.- El acabado de las aceras será en losa de terrazo, adoquín, u otros materiales adecuados para tal fin siempre que sean antideslizantes, y/o, en su caso, el señalado por los servicios técnicos municipales. Deberán cumplir además la Ley de Accesibilidad. En los pequeños núcleos rurales se permiten aceras en hormigón ruleteado.

4.-El bordillo a utilizar será del tipo bicapa.

### **Artículo 3.- Red de alcantarillado.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Dimensionamiento: Como caudal medio de aguas negras se tomará el de abastecimiento disminuido en un 15 %. El coeficiente de punta se tomará igual al del abastecimiento. El caudal mínimo de aguas negras se considerará igual al 50 % del caudal medio.

Para dicho caudal mínimo o dos litros por segundo (2 l/seg), el mayor de los dos, se procurará que la velocidad en los tramos no baje de 0,6 m/seg.

Como caudal de lluvia se adoptará el que corresponda a un período de retorno de cinco años. Se podrá adoptar el de diez años, siempre que los posibles daños justifiquen la inversión. Para el cálculo del caudal se considerará una duración mínima del aguacero de diez minutos, pudiendo considerarse un aguacero de duración única (un caudal constante por unidad de superficie). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán estar justificados.

Como sistema de evacuación se adoptará preferiblemente el unitario.

El caudal máximo a transportar se obtendrá de sumar al caudal punta de aguas negras el caudal máximo de aguas de lluvia. Para este caudal máximo se procurará que la velocidad en los tramos no supere los 3 m/seg, y que quede libre 1/5 de la superficie del conducto para aireación.

- b) Trazado: El trazado en planta seguirá preferiblemente el eje de las calles. La situación en alzado se proyectará a una profundidad que, siempre que sea posible, asegure el drenaje de los sótanos y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento. El punto más elevado de la sección deberá estar como mínimo a 1,20 m. de la rasante de la calle, y siempre por debajo de la red de abastecimiento.
- c) Conductos: Los conductos serán circulares y su calidad corresponderá como mínimo, a la del tubo de hormigón en masa, Pt 0,5 atm., tipo campana armada y junta elástica. Quedan prohibidos conductos con diámetro interior inferior a los 30 cm. Se procurará la no perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas, por lo que los vertidos de estos se realizarán en pozos de registro siempre que sea posible.
- d) Pozos de registro: Los pozos de registro tendrán unas dimensiones mínimas internas en la parte recta de 1,20 m. Se situarán en los cambios de alineación, cambios de pendientes, en origen de ramales y en sus encuentros, en puntos de acometidas y en general en puntos singulares, siendo la interdistancia máxima admitida de 50 m.

- e) Cámaras de descarga: La cámaras de descarga se dispondrán en cabecera de los ramales cuando en éstos se prevea que, con el caudal mínimo de aguas negras, la velocidad desciende de 0,6 m/seg, y en aquellos en que, por las características de su vertido, se prevean sedimentaciones. Tendrán una capacidad mínima de 0,6m<sup>3</sup>.
- f) Imbornales y sumideros: Los imbornales y sumideros se dejan a elección del proyectista el tipo a adoptar, siempre dentro de los aceptados por el Ayuntamiento. Queda prohibida su conexión sin previo sifón que evite la salida de olores, y su acometida a la misma se realizará siempre que sea posible en pozos de registro.

#### **Artículo 4.- Red de distribución de agua potable.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Dimensionamiento: Se proyectará para un caudal medio continuo deducido a partir de las dotaciones mínimas siguientes para:

Viviendas, residencias y hoteles. . . . .	250 l/hab.día
Centros de enseñanza . . . . .	50 l/estd.día
Centros sanitarios. . . . .	600 l/cama.día
Oficinas. . . . .	50 l/empl.día
Resto de locales. . . . .	1 l/m <sup>2</sup> const.día
Riego de calles y jardines. . . . .	2 l/m <sup>2</sup> sup.rieg.día

El caudal punta se obtendrá considerando que el consumo medio diario se produce en 10 horas. Al caudal así determinado se deberá añadir el necesario para establecer hidrantes contra incendios, contando como mínimo el de un hidrante, para obtener el caudal de cálculo.

La presión residual en cada punto de acometida sobrepasará como mínimo en 15 m.c.a. a la altura del edificio a abastecer.

La velocidad estará comprendida entre los límites de 0,5 y 1,5 m/s, dependiendo del diámetro de los tubos; así en tubos de 300 mm. son razonables velocidades de 1,5 m/seg y en tubos de 150 mm no debe aumentarse por encima de 1 m/seg.

El uso de diámetros inferior a 100 mm. estará debidamente justificado.

Se procurará que la red sea capaz de suministrar agua las plantas bajas de todos los edificios, pesar de la existencia de alguna avería.

- b) Trazado: Se proyectará la red en mallas cerradas, admitiéndose la red mixta mallada-ramificada.

La tubería se ubicará bajo la calzada, junto al bordillo y paralelamente al mismo de una de las aceras. Para aceras de ancho superior a 2,5 m. se procurará su disposición bajo las mismas. En calles de ancho superior a 14 m. se tenderá a la colocación de doble ramal.

Se procurará que en el perfil de la tubería, su generatriz superior quede a no menos de 1,00 m. por debajo de la rasante del pavimento. Las conducciones se situarán en plano superior a las de saneamiento, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor a un metro, medido entre planos tangentes, horizontales y verticales a cada tubería más próxima entre sí. Este valor podrá reducirse a 50 cm. cuando se justifique debidamente.

- c) Tuberías: Serán de fundición o polietileno, para una presión de trabajo mínima de 10 atm. El cambio de tipo de material o presión o timbraje de los tubos deberá ser debidamente justificado por el proyectista.

- d) Piezas y obras especiales:

Las válvulas de corte serán del tipo cierre elástico en forma de cuña. Su ubicación preferentemente será en la proximidad de los nudos y su número será tal que permita el aislamiento de los distintos tramos.

Los hidrantes y bocas de riego serán del tipo Ayuntamiento, y capaces para caudales de 17 l/seg y 5 l/seg, respectivamente.

Las interdistancias respectivas será de 200 y 50 m, los hidrantes se conectarán a tuberías de diámetro no inferior a 100 mm.

Cada pieza especial o conjunto de ellas se alojará en una arqueta, con dimensiones que permita el acceso y maniobra de los distintos elementos.



**Artículo 5.- Desvío y canalizaciones del sistema de regadío.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Su trazado seguirá el de las calles.
- b) Se estará a lo dispuesto por las Comunidades de Regantes, tanto en su proyecto como en las condiciones de vertido a las mismas.

**Artículo 6.- Red de distribución de energía eléctrica.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones

- a) Redes de media tensión: Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las normativas vigentes de la Administración correspondiente y Compañía suministradora del servicio.  
Su trazado irá preferiblemente por las aceras o lugar de aparcamiento de vehículos.
- b) Redes de baja tensión: Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las normativas vigentes de la Administración correspondiente y Compañía suministradora del servicio.

En los pequeños núcleos rurales las redes podrán ser aéreas, siempre que se justifique su no incidencia visual negativa en el entorno.

**Artículo 7.- Alumbrado público.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) El alumbrado público deberá contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para los distintos usos. Sus componentes visibles armonizarán con las características de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos serán los siguientes:  
Nivel mínimo de iluminación: 12 lux en viales, y 8 lux en zonas verdes y áreas peatonales  
Factor de uniformidad mínimo: 0,25

- b) Los puntos de luz se situarán sobre báculos o columnas, dispuestos en las aceras cuando el ancho de estas lo permita y sobre brazo mural en los demás casos. En áreas peatonales y zonas verdes se dispondrán preferentemente sobre postes.
- c) Las luminarias serán las adecuadas para cada zona.
- d) Las redes de distribución serán subterráneas, contando con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la instalación de un sistema reductor de consumo. En pequeños núcleos rurales se admite que la red sea aérea.
- e) La ubicación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.
- f) La instalación satisfará las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, así como las demás normativas vigentes que le sean de aplicación.

#### **Artículo 8.- Red Telefónica.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Se dispondrá preferentemente bajo las aceras y a 50 cm. de profundidad mínima. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad.
- b) La instalación cumplirá con las normas vigentes de la Administración correspondiente y de la Compañía suministradora del servicio.

En los pequeños núcleos rurales se admite el trazado aéreo siempre que se justifique que su incidencia visual no sea negativa.

#### **Artículo 9.- Jardinería.**

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Las zonas verdes de uso público y los parterres y alcorques en viales, se ajardinarán con arbolado y

arbustos de especies autóctonas de la zona y de tratamiento del suelo fácil y de económica conservación.

- b) En el diseño de la zona verde se evitará el trazado lineal, prefiriéndose la adaptación a la topografía del terreno. Se deberá jugar con la altura de las plantaciones para acentuar los desniveles del terreno.

Por lo demás el diseño será libre.

#### **Artículo 10.- Mobiliario urbano.**

- 1.- Los elementos que se proyecten como integrantes del mobiliario urbano, deberán ser del tipo aceptado por el Ayuntamiento.

### **3.- ORDENANZA PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### 3.- ORDENANZA PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 1.- Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación.**

1.- Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del Plan, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las siguientes condiciones comunes.

2.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones, y a las condiciones de salubridad e higiénicas

3.- Los edificios catalogados se ajustarán a sus condiciones específicas.

#### **Artículo 2.- Alineaciones.**

1.- Deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

2.- Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación oficial de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas normas.

#### **Artículo 3.- Chaflanes.**

1.- Se regula el establecimiento de chaflanes con las siguientes condiciones:

-El chaflán establecido en planta baja se mantendrá en toda la altura del edificio.

-Todos los solares de esquina, cuyo chaflán no venga grafiado en los planos de alineaciones, deberán solicitar el señalamiento previo de la línea de chaflán, que se establecerá por la oficina técnica municipal con las siguientes magnitudes:

Mínimo : 10 % del ancho de la calle más estrecha.

Máximo : 2,50 m. En zona de suelo consolidado y 4,00 m. en el resto.

-Se dispondrá según la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones.

2.- Se prohíbe el establecimiento de accesos de vehículos en chaflanes.

**Artículo 4.- Retranqueos.**

1.- En las zonas de edificación en manzana cerrada, deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

No obstante, cuando una edificación tenga suficiente anchura podrán efectuarse retranqueos con pérdida de profundidad edificable y siempre que no se dejen medianerías vistas.

2.- Se considera suficiente anchura aquella que, como mínimo, cumpla las dimensiones del gráfico:

El espacio libre de edificación motivado por el retranqueo (R), podrá ser público o privado; a petición del particular el espacio podrá ser público, si el ayuntamiento aceptase la cesión que aquél proponga.

Los espacios libres de edificación (R) que se mantengan como privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

-Deberán ajardinarse en, al menos, un 10 % de su superficie.

-Deberán vallarse según la alineación, con una solución acorde con el entorno. Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 m. Si bien se autorizará sobrepasar esta altura con protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,00 m.

**Artículo 5.- Alturas de la edificación.**

1.- La altura de la edificación es la distancia medida desde la línea de contacto de la fachada de la edificación con la calzada o acera, si ésta existe, a la cara inferior del último forjado o cornisa cuando éste no exista.

2.- La altura máxima edificable será la indicada en los planos de ordenación para cada manzana, con las limitaciones establecidas en la correspondiente ordenanza de cada zona.

3.- La altura máxima señalada, no podrá superarse en el punto medio de la fachada, cuando ésta sea igual o inferior a 12 m. En parcelas con mayores dimensiones se podrán escalonar a efectos de la medición de altura máxima de 12 en 12 m. como máximo.

4.- Como norma general las alturas máxima de edificación que se fijan son las siguientes:

- Para I planta. . . . . 4,00 m.
- Para II plantas. . . . . 7,00 m.
- Para III plantas. . . . . 10,00 m.
- Para IV plantas. . . . . 13,00 m.
- Para V plantas. . . . . 16,00 m.

5.- La altura mínima edificable se fija, para todas las zonas, en una planta menos que la máxima permitida, salvo indicación contraria en las normas u ordenanzas particulares de cada zona.

6.- En edificación abierta, la altura máxima se medirá en las fachadas orientadas a las vías públicas a partir de la cota de la rasante del terreno, en caso de que exista retranqueo; en otros casos, conforme al apartado 3 de esta norma.

7.- El número de plantas incluirá el semisótano, cuando sobresalga más de un metro y medio (1,50) en cualquier punto de la fachada de la edificación o mas de un metro (1) en el punto medio de la fachada, medido verticalmente desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado.

8.- En la confluencia de dos alineaciones con distinta altura señalada en los planos de ordenación, y siempre que no se especifique otra cosa, se podrá mantener la altura mayor en una longitud igual al fondo edificable de la manzana.

9.- Cuando correspondan alturas diferentes a dos calles opuestas de una manzana se procurará mantener la altura de la mayor hasta una profundidad en la que se encuentre con un plano inclinado a 45º hacia el interior desde la coronación de la cornisa del lado de menor altura. Sin sobrepasar este plano se ubicarán también los cuerpos autorizados por encima de la altura máxima.

10.- Contabilizará como altura de edificación las plantas bajas libres y diáfanas y los soportales.

11.- No se podrá autorizar, en ningún caso, alturas superiores a las máximas establecidas en esta norma.

### **Artículo 6.- Alturas libres.**

1.- Las alturas libres mínimas que se fijan son las siguientes:

- Para uso residencial. . . . . 2,50 m.
- Para uso industrial . . . . . 3,00 m.
- Para uso comercial. . . . . 2,80 m.
- Para espectáculos públicos. . . . 3,20 m.
- Para actividades recreativas. . . . 2,80 m. (Superficie  $\leq$  150 m<sup>2</sup>)
- “ ” “ . . . . 3,20 m. (Superficie  $>$  150 m<sup>2</sup>)
- Para establecimientos públicos. . 2,80 m. (Superficie  $\leq$  150 m<sup>2</sup>)
- “ ” “ . . . . 3,20 m. (Superficie  $>$  150 m<sup>2</sup>)
- Para aparcamientos. . . . . 2,20 m.
- Para uso social. . . . . 3,20 m.

### **Artículo 7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.**

1.- Solo se permite por encima de la altura máxima de edificación, incluido el ático, las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera, chimeneas, trasteros (donde no se permitan áticos) complementarios de las viviendas.

2.- Se prohíbe de forma expresa la cubrición de las terrazas de las edificaciones, parcial o totalmente.

3.- Se establecen las siguientes condiciones generales:

- a) La superficie ocupada por la caja de escalera será la misma que en las demás plantas del edificio.  
La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 2,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.
- b) El cuarto de máquinas del ascensor se ajustará a las condiciones señaladas en la NTE/ITA sobre ascensores, con una ocupación máxima de tres veces la superficie del hueco del ascensor.  
La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.



- c) Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, solarización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 5 %, y las mismas limitaciones que para el cuarto de máquinas del ascensor. Deberán separarse un mínimo de tres (3) metros de la alineación de la fachada.
- d) Se autoriza un trastero (donde no se permitan áticos) por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) metros cuadrados, retranqueado tres (3) metros de la fachada.

3.- Los áticos, que solo se permiten en las manzanas indicadas en los planos, no se consideran como construcción permitida por encima de la altura máxima, sino como una planta mas retranqueada 2,50 m. de la alineación oficial.

#### **Artículo 8.- Sótanos y semisótanos.**

1.- En edificación en manzana cerrada se permiten con una ocupación de hasta el 100 % de la superficie de la parcela, con las limitaciones impuestas en las ordenanzas específicas de cada zona. En edificación abierta y aislada, la ocupación del semisótano se limitará a la superficie ocupada por la edificación en planta baja.

2.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

3.- Los semisótanos cuyo techo se encuentre a una altura superior a metro y medio (1,5) en cualquier punto o a un metro (1) en el punto medio de la fachada, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, computarán en la altura de la edificación.

#### **Artículo 9.- Entreplantas.**

1.- En las edificaciones se permiten entreplantas o altillos en las plantas bajas que no se destinen a uso residencial, siempre que la altura libre de la planta baja lo permita.

2.- La ocupación máxima será del 50 % de la superficie útil del local que ocupe la planta baja. Se situarán a partir de una distancia igual o superior a los tres (3) metros de la alineación de fachada. La dimensión mínima de los lados de los huecos de comunicación entre baja y entreplanta será de tres (3) metros. Estos huecos de comunicación son aquellos espacios sin el forjado de la entreplanta o altillo y por tanto están libres de suelo a techo del bajo.

3.- La altura libre mínima será de 2,30 m.

4.- En ellas solo se permitirá el uso de almacén, oficinas, instalaciones, y servicios, dependientes del local de planta baja. Su acceso principal se realizará desde el local de planta baja.

5.- En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiese en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

#### **Artículo 10.- Patios interiores de la edificación.**

1.- Las dimensiones mínima de los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro como mínimo.
- b) Las luces rectas de los locales habitados serán como mínimo un cuarto (1/4) de la altura del muro frontero, contada hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima permitida, si dicho muro no alcanzase la altura máxima permitida. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
- c) En toda edificación la altura del patio se medirá, desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábricas si lo hubiese.

2.- No se permite la cubrición parcial o total de los patios de ventilación e iluminación.

#### **Artículo 11.- Cuerpos volados.**

1.- En cada zona se establecen las condiciones en las que se permitirán los cuerpos volados (salientes o voladizos).

2.- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m.. Esta se medirá en el centro de la fachada, y no será inferior a 3,20 m. en toda la longitud del saliente.

3.- Los cuerpos volados cerrados podrán ocupar como máximo el 60 % de la longitud de la fachada, o de cada fachada en edificios en esquina.

4.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente máximo permitido y no inferior a 0,60 m..

5.- No se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni ningún tipo de vuelo sobre fincas colindantes a menos de dos (2) metros de distancia entre la pared más próxima del cerramiento que contenga el hueco y la propiedad vecina.

#### **Artículo 12.- Chimeneas de ventilación.**

1.- Se dotarán obligatoriamente de chimeneas de ventilación conducida o forzada, si carecen de ventilación natural directa, los cuartos de baño, aseos, locales de calefacción, acondicionamiento de aire, despensas, cuartos de basura y garajes. Las de despensas, basuras, garajes, calefacción, acondicionamiento de aire y las que se dejen para ventilación de los bajos, solo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

#### **Artículo 13.- Chimeneas de salida de humos y gases.**

1.- Los conductos de salida de humos y gases no domésticos, y en los domésticos los de las chimeneas hogar tipo francesa y estufas de leña, deberán sobresalir tres (3) metros sobre el forjado de cubierta del edificio mas alto o del número de plantas permitidas, en un radio de veinte (20) metros.

2.- Los conductos de humos de fábricas, calefacción y de actividades que generen partículas en suspensión, estarán provistos de filtros que eviten la salida de partículas sólidas.

3.- Todas las chimeneas serán accesibles y permitirán su limpieza interior.

#### **Artículo 14.- Escaleras.**

1.- Las escaleras de los espacios comunes no podrá tener un ancho inferior a un (1) metro.

2.- Las huellas y contrahuellas serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, en los espacios comunes, los peldaños compensados y hojas de pañuelo. La huella no debe ser inferior a 28 cm. y la contrahuella superior a 18 cm. El ojo tendrá una anchura mínima de 28 cm.

3.- En las cajas de escaleras de las plantas de uso residencial, los espacios comunes tendrán luces rectas con un mínimo de tres (3) metros. En los edificios dotados de ascensores, o de menos de cuatro plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, siempre que éste tenga una superficie en planta superior a los dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera, y en el ojo de la escalera se pueda inscribir una circunferencia de 1,10 m de diámetro.

4.- Para la instalación de mecanismos elevadores en la escalera, como salvaescaleras u otros, los rellanos y tramos curvos tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

#### **Artículo 15.- Portales.**

1.- El portal de entrada a edificaciones colectivas tendrá, desde la puerta hasta la escalera principal y ascensor si lo hubiese, un ancho mínimo de 1,50 m.. Este itinerario se realizará sin desnivel. Cuando por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos, la solución adoptada hubiese de ser distinta, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas, salvaescaleras u otros justificando su idoneidad.

2.- En viviendas colectivas el hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,40 m. Para viviendas unifamiliares se permite un hueco mínimo de 1,00 m.. Este deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

3.- La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior no será mayor de 3 cm. para vivienda colectivas. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo. En casos técnicamente justificados se admitirá un peldaño único con una altura máxima de 12 cm., salvada mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30 % y su anchura no menor de 0,90 m.

4.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio e industria en los portales de las fincas.

#### **Artículo 16.- Pasillos.**

1.- La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes será de 1,20 m. y en los frentes de acceso al ascensor de 1,50 m.

2.- En todo cambio de dirección de los espacios generales, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá de un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

3.- A ambos lados de toda puerta de paso a locales o espacios de uso general, excluyendo cuartos de máquinas y otros locales de acceso restringido, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 m. de profundidad mínima, no barrido por las hojas de la puerta.

4.- El ancho mínimo de los pasillos en vivienda será de 0,90 m.

#### **Artículo 17.- Medianerías.**

1.- Todos los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse de forma que no quede ladrillo o material de fábrica al descubierto. Los paramentos enlucidos, visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas, y como mínimo blanqueados.

#### **Artículo 18.- Cubiertas.**

1.- El tipo de cubierta queda a elección del proyectista salvo que se fije para la zona que se trate, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre si para la solución que se adopte.

2.- Se prohíben en suelo urbano residencial todas las cubiertas de fibrocemento y chapas galvanizadas, aunque en casos excepcionales se permitirán aquéllas de color que respondan a soluciones de indudable valor estético.

3.- Quedan exentas de esta limitación todas las edificaciones que se puedan construir en suelo urbano industrial.

#### **Artículo 19.- Fachadas.**

1.- La composición de fachadas será libre con obligación de ajustarse, en su composición, a las condiciones que impone estas Ordenanzas y al ambiente de su emplazamiento.

2.- Se tenderá a diseños que consigan fachadas "serenas", mediante una adecuada proporcionalidad y modulación de huecos y macizos.

3.- Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

4.- En cualquier caso, los materiales de acabado tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

5.- Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares a la fachada.

6.- Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

#### **Artículo 20.- Marquesinas.**

1.- No se permite la colocación de marquesinas. Se pueden autorizar solo para edificios singulares en los lugares donde exista espacio suficiente, previo informe de condicionantes de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artículo 21.- Toldos.**

1.- Salvo donde se prohíba expresamente, se permite la instalación de toldos en las calles con aceras y en las peatonales. Los tipos de toldos que se permiten son fijos y abatibles, estos cumplirán las siguientes condiciones para su instalación:

- a) Fijos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será igual a 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta una altura mínima de 2,25 m.  
Su saliente máximo será  $\frac{3}{4}$  del ancho de la acera, cuando haya acera, y un  $\frac{1}{10}$  del ancho de la calle, para calles peatonales. En todo caso estos respetarán el arbolado que pueda existir en la acera.
- b) Abatibles: Solo se permiten en aceras que tengan un ancho superior a 2,00 m. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta un altura de 2,25 m. Su saliente máximo será  $\frac{3}{4}$  del ancho de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado existente.  
El horario establecido para su extensión estará comprendido entre las 10,30 y 19,00 horas.

#### **Artículo 22.- Kioscos**

- 1.- No podrán levantarse kioscos en la vía pública sin la expresa concesión municipal, ni tampoco dedicarse a uso distinto al autorizado.
- 2.- Tendrán siempre la condición de construcciones provisionales, debiendo ser realizados mediante sistemas constructivos desmontables.

3.- Los kioscos poseerán un altura máxima de una planta equivalente a tres (3) metros, y la superficie mínima posible para el uso previsto.

### **Artículo 23.- Aparcamiento.**

1.- En toda nueva construcción, será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda en todos los edificios que contengan más de tres (3) viviendas o superen las tres plantas sobre la rasante, siempre que tenga fachada a una calle de acceso rodado, excepto en las calles cuyo ancho sea inferior a 6 m.

La obligación de aparcamientos en el interior de parcela se extiende también a las parcelas de uso industrial o comercial en edificación abierta, siendo en estos casos obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

2.- Se entiende por plaza aparcamiento todo espacio en el que sea posible inscribir, sin ningún obstáculo, un rectángulo de 2,20x4,50 m. dando frente a su acceso libre y suficiente para que se puedan realizar, sin mayores dificultades, las maniobras de entrada y salida desde éste hasta la vía pública.

3.- En cualquier caso, cuando prevean aparcamientos, obligatorios o no, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La ventilación será natural mediante huecos a fachada o patio de superficie no inferior a 1/20 de su área útil, o bien mediante ventilación forzada por chimeneas independientes de cualquier otra función, que deberán sobrepasar el techo de la cubierta en una altura no inferior a 2,00 m.
- b) Los accesos, para aparcamientos públicos, deberán tener una anchura mínima de 4,00 m. para garajes con menos de 100 vehículos, y de 5,00 m. para aquellos que superen los 100 vehículos. Para aparcamientos privados la anchura mínima se establece en 3,00 metros.
- c) La pendiente de las rampas no podrán exceder del 16% cuando sean rectas, y del 12 % en los tramos curvos. Su ancho mínimo será de 3,00 m. en los tramos rectos y de 4,00 m. en los tramos curvos.
- d) El radio mínimo de giro, medido en el eje de las curvas, no será inferior a 5,00 m.

- e) Dispondrán, en la salida, de una meseta con pendiente máxima del 3 por ciento y fondo mínimo de 4,50 m., medido a partir de la alineación oficial.

4.- Se permite que las plazas de aparcamiento puedan ocupar espacios descubiertos dentro de la parcela.

5.- En los solares, que por sus características, la aplicación de dichas condiciones no permitan la obtención de una plaza de aparcamiento por vivienda, se podrá reducir el número de aparcamientos hasta en un 25 %. En caso de la que reducción fuese mayor, se permitiría la excepción a esta norma, siempre que quede justificada la inviabilidad de su cumplimiento.

#### **Artículo 24.- Cuartos de basura y limpieza.**

1.- Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá en planta baja, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura y limpieza de espacios comunes con una superficie mínima de 2,00 m<sup>2</sup> y no menor de 0,30 m<sup>2</sup> por vivienda. Además dispondrá de un grifo con un vertedero. Tendrá ventilación directa o inducida. Ésta última no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño, despensas y cocinas.

#### **Artículo 25.- Aparatos elevadores.**

1.- Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre las mismas.

2.- En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de cuatro o más plantas o de 10,50 m. medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, será obligatorio instalar, al menos un ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción. Los desembarcos deberán tener comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún pasillo.

#### **Artículo 26.- Servicio de cartería.**

1.- Sus dimensiones, número y situación, así como los requisitos para su instalación cumplirán los requisitos que establece el Decreto 97/1962, del Ministerio de la Gobernación.



2.- Como norma general, se colocarán como mínimo, el del número de viviendas más dos, uno para cada vivienda, el de la comunidad de propietarios, y el del cartero.

#### **Artículo 27.- Señalizaciones de edificios.**

1.- Todos los edificios deberán ser señalizados, una vez construidos, con el número de policía que le aplique el Ayuntamiento. Debiéndose colocar el número en un lugar visible, sobre o junto la puerta de entrada.

#### **Artículo 28.- Señalizaciones interiores en la edificación.**

1.- En todas las plantas de los edificios se indicará convenientemente le número de plantas y la letra que le corresponde a cada vivienda o local.

#### **Artículo 29.- Antenas colectivas.**

1.- En todo edificio de más de tres (3) viviendas o de más de cuatro plantas será obligatorio la colocación de antenas colectivas de R.T.V.

2.- Todas las antenas se instalarán cumpliendo las normas establecidas en las ORDEN de 23 de enero de 1967 para la aplicación de la Ley 49/1966 sobre antenas colectivas.

#### **Artículo 30.- Aislamientos.**

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento a la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, los cuales deberán estar suficientemente justificados en el proyecto, al cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso.

2.- Aislamiento de la humedad:

Todo edificio deber ser protegido de la humedad propia del terreno donde se va a construir y de los colindantes. Se tendrán en cuenta, antes de la ejecución de la edificación, las características que presenta el terreno y los antecedentes de humedad en la zona.

En caso necesario se realizarán, justificadamente, los drenajes necesarios y se utilizarán materiales impermeables que eviten en lo posible las humedades y salidas de agua en la edificación.

3.- Aislamiento térmico:

Se cumplirá lo dispuesto en la NBE CT-79.

**4.- Aislamiento contra el fuego:**

Se cumplirá lo dispuesto en la NBE CPI-96

**5.- Aislamiento acústico:**

Se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas y lo obtenido en la NBE CA-88.

**Artículo 31.- Servicio de agua potable.**

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable la instalación será según la NTE IFA, IFC, IFF. En edificios de viviendas colectivas los contadores de la viviendas estarán centralizados en un cuarto accesible desde el portal de entrada de la edificación. Este tendrá un pequeño desagüe conectado a la red de saneamiento del edificio. En viviendas unifamiliares el contador podrá instalarse en fachada, empotrado en ésta no sobresaliendo de su alineación e integrado estéticamente en ella.

**Artículo 32.- Red de saneamiento.**

1.- La red de desagüe de los edificios conectará con la red general de alcantarillado en la forma que se indique en el reglamento municipal del servicio de alcantarillado.

**Artículo 33.- Energía eléctrica.**

1.- Todo edificio deberá tener la dotación necesaria de instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un armario accesible desde el portal de la edificación. En viviendas unifamiliares el contador deberá leerse desde la fachada, estará empotrado en ésta, no sobresaldrá de su alineación y quedará integrado estéticamente en ella.

**Artículo 34.- Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.**

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro molestias para los vecinos.

2.- Salvo regulación específica por la zona en la que estén, podrá permitirse la instalación de depósitos de combustibles en la cubierta de la

edificación, siempre que estos queden protegidos conforme a la normativa vigente y queden retranqueados de fachada y medianerías de forma que no sean visibles desde las vías públicas.

### **Artículo 35.- Superficies**

1.- Superficie edificable: Se define como tal la superficie total construida que se permite realizar en una zona o parcela.

2.- Superficie edificada o construida: Se define como la superficie delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

3.- Cómputo de superficies: Para la comparación de la superficie edificada con la edificable, se tendrá en cuenta que no computan las superficies construidas siguientes:

- La de las plantas sótano o semisótano, o parte de las mismas, destinada a garaje o a instalaciones al servicio del edificio.
- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos previstos por el planeamiento.
- Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre la rasante.
- Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.
- La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinadas a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio. Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, así como los torreones y su acceso , excepto áticos y sobreáticos.
- Los huecos de aparatos elevadores.
- Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10 % de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50 %. Si superan el 10 % computarán en su totalidad.

#### **4.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **4.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES ESTÉTICAS.**

##### **Artículo 1.- Proyectos.**

- 1.- Toda edificación deberá realizarse ajustándose estrictamente a la composición y características del proyecto aprobado con la licencia.
- 2.- El incumplimiento de esta condición supone la caducidad de la licencia municipal de obras.

##### **Artículo 2.- Anuncios y señales luminosas.**

- 1.- Se permite la instalación de anuncios y señales luminosas como reclamo publicitario bajo las siguientes condiciones:

Para anuncios normales al plano de fachada (banderines):

- a) Se instalarán en la zona de la fachada del local a anunciar, no sobrepasarán el techo de la planta donde se ubique, y a una distancia mínima de un (1) metro de la medianera con los locales colindantes.
- b) La dimensión máxima del anuncio, en altura, será de 0,60 m. Se colocará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 m. En calles sin aceras la altura mínima del anuncio sobre la rasante de la calzada será de 3,60 m.
- c) Su saliente máximo será  $\frac{3}{4}$  del ancho de la acera y  $\frac{1}{10}$  del ancho de la calle, hasta un máximo de 70 cm.

Para anuncios paralelos al plano de fachada:

- a) Se instalarán en la zona de la fachada de local a anunciar.
- b) Su saliente máximo será de 15 cm.
- b) La altura mínima, para los que sobresalgan más de 5 cm. del paramento de fachada, sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.

- 2.- En ambos casos se prohíben anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética.

- 3.- Los anuncios luminosos se situarán a 3,00 m. como mínimo de la rasante de la acera. Se prohíben los anuncios luminosos intermitentes.

**Artículo 3.- Instalaciones del aire acondicionado.**

- 1.- Las instalaciones exteriores del aire acondicionado que se coloquen en fachada deberán quedar disimuladas mediante elementos de cubrición que queden integrados en ella, tanto por su forma, volumen y color. Para su colocación en otro lugar del edificio, cumplirán la condición de no ser visibles desde las vías y espacios públicos.
- 2.- Se aconseja, para las nuevas edificaciones, la preinstalación de la instalación del aire acondicionado centralizado.

**Artículo 4.- Edificios catalogados.**

- 1.- En los edificios incluidos en el Catálogo de Conjuntos Arquitectónicos y Obras Civiles se permitirán todas las obras encaminadas a su consolidación, de acuerdo con las condiciones que se especifican en el citado catálogo.
- 2.- En cualquier caso deberán cumplir las normas y criterios establecidos en la Carta de Venecia, y otras relativas a las intervenciones de conservación.
- 3.- Los proyectos redactados al respecto se recomienda sean ejecutados por equipo técnico especialista en restauración y podrá solicitarse informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza de la intervención.

**Artículo 5.- Volúmenes.**

La composición volumétrica de las nuevas edificaciones deberá adecuarse a las características tipológicas de la ciudad : modulación, proporciones, alturas, movimientos de formas, etc.

Deberá justificarse en los documentos de proyecto la integración de los volúmenes al entorno, especialmente en lo referente a resolución de cubiertas, cajas de escalera y ascensores, chimeneas, etc., según se especifica más adelante.

**Artículo 6.- Fachadas.**

En la composición de fachadas se tendrá especialmente en cuenta la modulación y proporción de huecos y vanos, buscando en todo caso la integración a los edificios de interés del entorno, tanto en la forma de los elementos arquitectónicos como en la textura y color de sus materiales.

En general su composición será libre, pero atendiendo a las características del entorno y a las de las edificaciones tradicionales del ámbito en que se sitúe. Esta integración habrá de estar justificada en el proyecto.

La elección de materiales atenderá a los tradicionales de la zona, desechándose expresamente el empleo de materiales cerámicos con acabado pulido (plaquetas, baldosines o mosaicos) como material superficial, limitando su uso a motivos decorativos.

En todo caso será de aplicación lo indicado en el artículo 19 de las condiciones generales de la edificación de las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 7.- Cubiertas.**

En la cubrición de los edificios deberá cuidarse especialmente para la integración de todos los elementos de cubierta, cajas de escalera, cuarto de ascensores, instalaciones, chimeneas, columnas de ventilación, etc.

Cuando la solución sea la cubrición con tejado, éste tendrá una pendiente máxima del 40%, pendiente que solo podrá superarse cuando se justifique adecuadamente en los faldones de torreones que tengan dimensiones máximas de una crujía.

Se prohíbe expresamente la cubrición con teja u otro material de color negro. En todo caso, el material y su color concordarán con los tradicionales de la zona. Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales, debiéndose utilizar éstos de acuerdo con su función y cualidades propias.

En todo caso será de aplicación lo indicado en el artículo 18 de las condiciones generales de la edificación de las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 8.- Traseras y medianeras.**

1. Las traseras de las edificaciones en el límite del suelo urbano, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el proyectado para la fachada de la edificación.

2. Se tratarán también con los mismos materiales que la fachada, las diferencias de alturas, resultantes de las distintas alturas permitidas y de las distintas rasantes de las calles, entre los edificios con fachadas a calles opuestas.

**Artículo 9.- BIC y entornos de protección.**

Corresponde a la Dirección General de Cultura la autorización de las obras

Que afecten a inmuebles declarados Monumentos, y a Jardines Históricos, así como a aquéllos comprendidos en su entorno, como establece el art. 19.1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio:

“En los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración”.

Corresponde a la Dirección General de Cultura la autorización de las obras que afecten a la delimitación establecida en las Zonas Arqueológicas incoadas o declaradas en tanto no se redacte las Normas Especial al que hace referencia el artículo 20 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en aplicación del artículo 20.3 de la mencionada Ley.



**5.-ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES  
DE USO DE LA EDIFICACIÓN**

## **5.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las condiciones de usos que se fijan en estas normas serán de aplicación a todas las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

### **Artículo 2.- Clasificación de usos.**

1.- A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos de la edificación:

- a) Residencial
- b) Garaje-aparcamiento
- c) Comercial
- d) Administrativo
- e) Industrial
- f) Hotelero
- g) Salas de reunión
- h) Espectáculos
- i) Religioso
- j) Socio - Cultural
- k) Educativo
- l) Sanitario
- m) Deportivo

### **Artículo 3.- Simultaneidad de usos.**

1.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en al norma anterior, y siempre que fueran compatibles entre si, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la ordenanza específica de la zona.

### **Artículo 4.- Residencial**

#### **Condiciones de composición e higiénicas.**

1.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo (inodoro, lavabo y ducha), debiendo tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo.

3.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

4.- Toda vivienda ha de ser exterior, por tanto, dos de sus piezas habitables tendrán fachada a calle, espacio público, o espacio libre privado que de a espacio público.

5.- Cumplirán con los mínimos establecidos en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 (B.O.E. 1/3/44) y acuerdos de la Comisión Central de Sanidad Local sobre las condiciones higiénicas mínimas (B.O.E. 24/2/45), así como la normativa específica que se establezca a tal fin.

6.- Se prohíben las viviendas interiores.

7.- Se admiten las viviendas-apartamentos, compuestas por estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo, siempre que cuenten con una superficie mínima útil de 30 metros cuadrados y den fachada a calle o espacio público.

8.- No se consideran piezas habitables el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y dependencia similares.

### **Cocinas**

1.- Serán independientes, salvo que se integren en el salón comedor en viviendas tipo apartamento. Los dormitorios, baños y aseos, no abrirán directamente a aquéllas.

2.- Dispondrán de una pila y un fregadero.

3.- Tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

### **Artículo 5.- Garaje - aparcamiento.**

#### **Definición**

1.- Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de acceso, paso y espera.

#### **Clasificación**

1.- A los efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano en vivienda colectiva.

- 2ª.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.

- 3ª.- Garaje-aparcamiento uso público

**Condiciones  
de uso**

1.- Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada 600 m<sup>2</sup> o fracción, de superficie útil.

2.- La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

3.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la NBE CPI-96 y en el artículo 23 de las condiciones generales de la edificación.

**Artículo 6.- Comercial**

**Definición**

1.- Se entiende por comercio aquellos locales destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios (de regalos, librerías, etc.)

2.- También se considera como uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre en la que predomine el uso comercial.

**Clasificación**

1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Grandes establecimientos comerciales: Se considera como tales a aquéllos cuya superficie útil de exposición y venta supera los 900 m<sup>2</sup>

- 2ª.- Mediano Comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea superior a ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados e inferior a mil (1.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, y su superficie útil de exposición y venta sea superior a ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados e inferior a novecientos (900 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

- 3ª.- Pequeño comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea inferior a ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, y tenga una superficie útil de exposición y venta inferior a cien (100 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

### **Condiciones de los locales**

1.- Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda (salvo la excepción contemplada en el apartado 6).
- b) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas (salvo la excepción contemplada en el apartado 6), caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.
- d) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m.
- e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 200 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, por cada 500 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, incrementando, además, un urinario para el de

caballeros. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

- f) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, supermercados, grandes superficies y pasajes comerciales, podrán agruparse estos servicios. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
- g) La luz y ventilación podrá ser 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. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros. 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.
- h) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la NBE CPI-96, NBE CA-88 y normativa vigente que le sea de aplicación.
- i) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras a aplicar.

2.- Los locales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que se unirá con escaleras y huecos en una superficie no inferior a 15 m<sup>2</sup>., la dimensión mínima de los huecos de contacto será de tres (3) metros.

3.- En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>, dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

Además dispondrán asimismo en el interior de la parcela de dotación de aparcamientos destinados al público, a razón de cinco (5) plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie útil de exposición y venta.

4.- Los locales que se establezcan en planta primera, sótano primero o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo del la calle.

5.- Los locales comerciales en pasajes solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho superior al 7 % de su longitud, y como mínimo tres (3) metros.

6.- Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m<sup>2</sup> y su acceso sea directo desde la calle En este caso se permite la comunicación directa con la vivienda. Cumplirá las condiciones requeridas para el uso de vivienda.

## **Artículo 7.- Administrativo**

**Definición** 1.- Son aquellos establecimientos destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

**Clasificación** 1.- Se consideran las siguientes categorías:

- 1<sup>a</sup>.- Edificios exclusivos
- 2<sup>a</sup>.- Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.
- 3<sup>a</sup>.- Despachos profesionales.

### **Dimensiones y condiciones de los locales**

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m.

2.- En los restantes pisos la altura libre será de 2,50 m.

3.- La superficie y volumen mínimo será de:

- a) Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada trabajador.
- b) Diez (10) metros cúbicos por cada trabajador.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

4.- La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

5.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

6.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

7.- Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

8.- En edificios de oficinas de categoría 1ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

9.- Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

10.- En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, NBE CA-88, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.



## **Artículo 8.- Industrial.**

**Definición** 1.- A efectos de este Plan, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

**Clasificación** 1.- A efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Almacenes e industrias en general: Comprende actividades e instalaciones realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñadas para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.
- 2ª.- Talleres del automóvil: Reparación, mantenimiento y lavado de vehículos. Se exceptúa los talleres de chapa y pintura, camiones y maquinaria pesada, que se incluyen en la categoría 1ª.
- 3ª.- Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, con la intervención directa del operario o artesano y con la utilización de pequeña maquinaria.
- 4ª.- Talleres domésticos: Actividades compatibles con el uso residencial ejercidas por el usuario de la vivienda.

### **Condiciones de los locales**

1.- Las edificaciones que se realicen para albergar industrias calificadas como de 1ª categoría, deberán de ubicarse en las zonas calificadas para ese uso. Estas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima será de tres (3) metros
- b) La superficie mínima del local de trabajo será de dos (2) metros por cada trabajador.
- c) El volumen mínimo por cada trabajador será de diez (10) m<sup>3</sup>
- d) Los pasillos principales tendrán una anchura mínima de 1,20 m. y los secundarios de 1,00 m.

- e) La separación entre máquinas no será menor de 0,80 m.
- f) Las escaleras no tendrán una altura mayor de 3,70 m. entre descansos.
- g) La distancia máxima entre puertas de salida al exterior no excederá de 45 m.
- h) El ancho mínimo de las puertas exteriores será de 1,20 m. cuando el número de trabajadores que las utilice normalmente no exceda de 50, y se aumentará el número de aquéllas o su anchura por cada 50 trabajadores más o fracción en 0,50 metros más.
- i) La puertas que sean de vaivén abrirán hacia el exterior.
- j) Tendrán iluminación natural, artificial o mixta, apropiada a las operaciones que se ejecuten. Siempre que sea posible se empleará la iluminación natural.
- k) Dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales y número de trabajadores ocupados simultáneamente, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de cinco lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.
- l) Se prohíbe instalar máquinas o aparatos ruidosos adosados a paredes o columnas de las que distarán como mínimo 0,70 m. de los tabiques medianeros y un (1) metro de las paredes exteriores o columnas.
- m) Dispondrá de abastecimiento de agua potable en proporción al número de trabajadores, fácilmente accesible a todos ellos y distribuidos en lugares próximos a los puestos de trabajo.
- n) Dispondrá de cuartos vestuarios y de aseo para uso del personal, debidamente separados para los trabajadores de un y otro sexo. La superficie mínima de mismos será de dos (2) metros cuadrados por cada trabajador, y la altura mínima del techo de 2,30 m.
- o) Dispondrá de los siguientes servicios sanitarios:

- 1 lavabo por cada 10 empleados o fracción
- 1 inodoro por cada 25 hombres o fracción
- 1 inodoro por cada 15 mujeres o fracción
- 1 urinario por cada 20 hombres o fracción

En caso de actividades que implique trabajos sucios se preverá una ducha con agua fría y caliente por cada diez trabajadores.

- p) Se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100 m<sup>2</sup>) construidos.

2.- Las industrias de 2<sup>a</sup> categoría además de cumplir con lo especificado para las de 3<sup>a</sup> categoría, cumplirán la siguiente condición:

- a) Se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de taller.

3.- Las industrias de 3<sup>a</sup> categoría podrán ubicarse en la planta baja de los edificios de viviendas o en otros independientes cumpliendo las medidas correctoras necesarias para no causar molestias. Se permiten las que a continuación se relacionan entre otras:

- a) Lavanderías
- b) Elaboración de productos de panadería y pastelería.
- c) Reparación del calzado.
- d) Modisterías
- e) Imprentas
- g) Estudios y laboratorios fotográficos

4.- Las industrias de 3<sup>a</sup> categoría cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie máxima construida no superará los 200 m<sup>2</sup>, y la potencia máxima total de los motores no sobrepasará los 25 CV.
- b) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

- c) Estarán dotados al menos de inodoro, lavabo y ducha.
- d) El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5.- Las industrias de 4ª categoría cumplirán con el uso de vivienda. Se permitirán pequeñas reformas en la vivienda para adecuarla al uso de la actividad.

6.- En cualquier caso todas las industrias cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, y en los Reglamentos vigentes que le puedan afectar.

### **Artículo 9.- Hotelero (Alojamientos turísticos).**

**Definición** 1.- Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, camping, apartamentos turísticos, etc.), así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc. La clasificación y condiciones de éstos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación específica vigente.

2.- En cualquier caso cumplirá lo establecido en la NBE CPI-96.

### **Artículo 10.- Salas de reunión**

**Definición.** 1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y ocio.

**Clasificación** 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.
- 2ª.- Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.
- 3ª.- Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

#### **Condiciones**

**de los locales** 1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- b) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con viviendas, caja de escalera ni portal de acceso a viviendas.
- c) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 3,20 m. para los de 1ª categoría y 2,80 m. para los de 2ª categoría.
- d) Dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público:

Para los de 1ª categoría: cuatro plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros, y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 500 personas o fracción, reduciéndose aquellas a la mitad en caso de que el aforo sea inferior a 300 personas.

Para los de 2ª categoría: hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie útil, un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m<sup>2</sup> serán de aplicación las condiciones establecidas para los de 1ª categoría. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

- c) La luz y ventilación podrá ser 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. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

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.

- f) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

- g) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

2.- Solo se permiten el desarrollo de estas actividades en las plantas semisótanos, baja y primera de las edificaciones y excepcionalmente en cualquier otra planta de una edificación de características singulares.

3.- Se prohíben expresamente los de 3ª categoría, excepto en los días de feria patronal, previa autorización municipal. Se permitirán las terrazas siempre que se justifique que, en la ocupación de la acera o zona peatonal, quede un paso libre para los peatones de un (1) metro como mínimo, y previa autorización municipal.

4.- Las atracciones feriales solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de las revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sujetas dichas instalaciones.

## **Artículo 11.- Espectáculos.**

**Definición** 1.- Corresponde a este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

**Clasificación** 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.
- 2ª.- Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.
- 3ª.- Circos y demás espectáculos ambulantes.

Las actividades no relacionadas anteriormente, se clasificarán por analogía en las distintas categorías.

### **Condiciones para su instalación**

1.- Las actividades clasificadas en la categoría 3ª, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sometidas dichas instalaciones.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

## **Artículo 12.- Religioso.**

**Definición** Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

**Clasificación** 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Conventos.
- 2ª.- Centros parroquiales.
- 3ª.- Templos.
- 4ª.- Capillas y oratorios.
- 5ª.- Tanatorios

**Condiciones** 1.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

## **Artículo 13.- Socio - Cultural.**

**Definición** Corresponde a las actividades de relación social y a las culturales destinadas a la custodia, transmisión, fomento, difusión de la cultura y exposición del arte.

**Clasificación** 1.- Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Edificios exclusivos.
- 2ª.- Locales en planta baja, primera y sótano.

### **Condiciones de los locales**

1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes, pudiendo ocupar la planta baja, primera y sótano cuando éste se encuentre unido funcionalmente a la baja.
- b) En general, y para cada uso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

#### **Artículo 14.- Educativo.**

**Definición** 1.- Corresponde a los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades.

**Clasificación** 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.
- 2ª.- Centros de investigación, Formación Profesional, EGB e Institutos.
- 3ª.- Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos.

**Condiciones** 1.- Las actividades clasificadas como de 3ª categoría, podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera, en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 en planta primera.
- b) La superficie y volumen mínimo será de:  
  
Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada estudiante.



Diez (10) metros cúbicos por cada estudiante.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

c) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

d) Los locales tendrán los siguientes servicios:

- Un inodoro y un lavabo se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

e) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 15.- Sanitario.**

**Definición** 1.- Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

**Clasificación** 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios.
- 2ª.- Consultorios, centros médicos.
- 3ª.- Clínicas veterinarias y establecimiento similares.

**Condiciones** 1.- Los usos clasificados en 2ª y 3ª categorías podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 m. en planta primera.
- b) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.
- c) Los locales tendrán los siguientes servicios:
  - Un inodoro y un lavabo, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

- d) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y

acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

- e) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

### **Artículo 16.- Deportivo.**

**Definición** Comprende las dotaciones destinadas a la práctica y enseñanza del ejercicio físico y deportes.

**Clasificación** 1.- Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Edificios exclusivos.
- 2ª.- Gimnasios y similares, en edificios compartidos.
- 3ª.- Al aire libre

### **Condiciones**

**de los locales** 1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permiten los gimnasios y similares, en las plantas bajas y semisótanos de los edificios donde exista el uso de vivienda u otros usos, debiendo disponer de accesos independientes.
- b) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 17.- Usos existentes.**

1.- En general, los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, que resulten disconformes con él, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de su expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

2.- Norma transitoria. En particular, los edificios industriales que se encuentran en zonas recalificadas para otros usos e incluidas en unidades de actuación podrán seguir desarrollando su actividad y realizar las instalaciones necesarias para tal desarrollo, hasta tanto no sea precisa su demolición por la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación correspondiente.

3.- Por lo demás se estará a lo dispuesto en la Norma 20 de las Normas Urbanísticas.

## **6.- PROCEDIMIENTO DEL PLAN**

## 6.- PROCEDIMIENTO DEL PLAN

### Artículo 1.- Tramitación.

1.- Los actos regulados a que se refiere este capítulo son los siguientes:

- a) Actos sujetos a licencia municipal
- b) Información urbanística. Cédula urbanística y cédula de edificación.
- c) Cédula de urbanización.
- d) Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- e) Garantía de urbanización.
- f) Recepción de obras de urbanización.
- g) Licencias de parcelación.
- h) Licencia urbanística (de obras).
- i) Informe técnico.
- j) Concesión de licencia.
- k) Obras menores.
- l) Acta de tira de cuerdas.
- m) Obras de emergencia.
- n) Cartel de obra.
- o) Modificaciones en obra.
- p) Prórroga de licencia.
- q) Terminación de las obras.
- r) Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.

- s) Devolución de fianza.
- t) Licencia de primera ocupación.
- u) Licencia de actividad.
- v) Actividades inocuas.
- w) Actividades calificadas.
- x) Acta de puesta en marcha
- z) Cambio de titularidad.
- aa) Autorizaciones previas.
- bb) Resolución única.
- cc) Contratos de suministros.
- dd) Autorizaciones excepcionales

2.- Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas, deberán estar suscritas por el interesado o mandatario, a las cuales se adjuntará la documentación necesaria en cada caso, y se dirigirán al Excmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- En las solicitudes que requiera ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a su presentación en el citado Registro.

4.- La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, precisarán la autorización municipal y cumplirán los requisitos que establecidos en esta Ordenanza y legislación específica vigente. Dicha autorización será complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la dirección facultativa de la obra.

5.- Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

**Artículo 2.- Actos sujetos a licencia municipal.**

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación.

2.- Expresamente, estarán sujetos a previa licencia municipal:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta que se realicen en cualquier clase de suelo o subsuelo. De acuerdo con lo expresado en el artículo 221.2 de la LSRM se entenderán también como construcciones, las prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- c) Las obras de modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones en suelo urbano y urbanizable y las segregaciones en suelo no urbanizable.
- j) Los movimientos de tierras, cuando supongan transformación paisajística, tales como desmontes, abancalamientos, explanación, excavación y terraplenado para la preparación de parcelas de cultivo o para uso urbanístico, salvo que tales actos estén incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.



- j) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa o corrección de cauces públicos, vía privadas, y en general cualquier tipo de obra o usos que afecten a la configuración del territorio.
- k) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- l) Los usos y obras de carácter provisional.
- m) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- n) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- o) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- p) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- q) La extracción de áridos y explotación de canteras.
- r) La tala de masas arbóreas y de vegetación arbustiva, o de árboles que puedan afectar al paisaje, con excepción de las labores permitidas por la legislación agraria.
- s) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- t) La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante.
- v) La instalación de antenas, instalación de redes e infraestructuras eléctricas y de gas, instalaciones de telefonía, televisión por cable, telecomunicaciones u otros similares.
- w) El cerramiento de fincas

Y en general , los demás actos que se expresan en el artº 221 de la L.S.R.M.

**Artículo 3.- Información urbanística. Cédula urbanística y cédula de edificación.**

1.- El Plan, el planeamiento que lo desarrolle, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y Proyectos urbanísticos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en los periodos de información pública y tras su aprobación definitiva, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, en el horario y dependencias que se establezcan para tal fin.

2.- Los interesados en obtener cualquier información urbanística deberán formular solicitud por escrito, acompañando por triplicado un plano de situación a escala adecuada con referencias exactas a los planos del Plan para facilitar su correcta identificación.

3.- El Ayuntamiento está obligado a expedir **cédula urbanística** sobre el régimen aplicable a la finca o sector de que se trate, en el plazo máximo de un (1) mes, entregando una de las copias del plano presentado con las indicaciones, alineaciones, o especificaciones que procedan.

Si la solicitud se refiere a aspectos concretos de las condiciones técnicas de un solar determinado que sirvan de base para la redacción de un proyecto, se expedirá una **cédula de edificación**. El Ayuntamiento expedirá, en el plazo máximo de un mes, el correspondiente documento, al que le adjuntará, copias del plano presentado con las indicaciones, alineaciones, o especificaciones que procedan.

4.- En general se estará a lo especificado en el artículo 153 de la LSRM.

**Artículo 4.- Cédula de urbanización**

1.- Los propietarios incluidos en el ámbito de una actuación podrá solicitar al Ayuntamiento la **cédula de urbanización**, documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de la actuación urbanística y su correcta implantación territorial. Ello de acuerdo con lo especificado en el artículo 131 de la LSRM

2.- En general se estará a lo especificado en el citado artículo 131 de la LSRM.

3.- En cuanto al plazo para expedir la cédula de urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la LSRM.

## **Artículo 5.- Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.**

### 1.- Elaboración.

Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle: Se estará a lo dispuesto en los artículos 127, 128 y 129 de la LSRM.

Proyectos de urbanización: Se estará a lo dispuesto en el artículo 159.4 de la LSRM.

### 2.- Actos preparatorios.

En la elaboración de los Planes se estará a lo dispuesto en los artículos 130 a 134 de la LSRM.

### 3.- Tramitación.

Planes Parciales y Planes Especiales: Se tramitarán conforme a lo especificado en los artículos 140 y 141 de la LSRM. En todos los casos la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización: Se sujetarán al procedimiento regulado en el artículo 142 de la LSRM. En todos los casos la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

### 4.- Plazos para resolución de Planes y proyectos de iniciativa particular.

Se estará a lo especificado en el artículo 145 de la LSRM.

### 5.- Documentación.

Planes Parciales: Contendrán la documentación mínima especificada en el artículo 123 de la LSRM.

Planes Especiales: Su contenido y documentación mínima se ajustará a lo indicado en el artículo 124 de la LSRM.

Estudios de Detalle: Será, como mínimo, la especificada en el artículo 125 de la LSRM.

Proyectos de Urbanización: La documentación mínima será la indicada en el artículo 159.3 de la LSRM, completada con la que especifica el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RDL 2/2000, de 16 de junio).

6.- Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos antes citados para cada caso, y cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular habrán de consignar además los siguientes datos:

- e) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de la misma.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

7.- La documentación elaborada deberá cumplir, además de lo especificado en estas Normas, para cada caso, las siguientes condiciones:

- a) La documentación se presentará por triplicado suscrita por facultativo legalmente autorizado y visada por el Colegio Oficial correspondiente, para su aprobación inicial. Una vez recaída la aprobación definitiva se presentarán dos nuevos, también visados.
- b) En caso de que el expediente comprenda alguna modificación de otro existente, se señalarán con claridad todas las variaciones, dibujando con líneas de punto las alineaciones que desaparecen, con líneas continuas las que se mantienen y con líneas de trazos las nuevas alineaciones.
- g) Se presentará, al menos, un ejemplar de los planos de proyecto sin doblar y en papel reproducible, o bien en soporte informático.

## **Artículo 6.- Garantía de urbanización.**

1.- Se estará a lo dispuesto en el artículo 162 de la LSRM..

2.- El compromiso indicado en el artículo 172.f se hará efectivo, conforme indica el mencionado artículo 162.1, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación.

**Artículo 7.- Recepción de obras de urbanización.**

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el artículo 163 de la LSRM.
- 2.- Al acta de cesión se acompañarán los planos definitivos de ejecución de las obras, firmados por el director de las obras y visados, en un juego de soporte papel y una copia en soporte informático.

**Artículo 8.- Licencias de Parcelación.**

- 1.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo que se trate.
- 2.- Están sujetos a licencia los actos de parcelación o división de terrenos enunciados en el artículo 221.3.a de la LSRM.
- 3.- En el otorgamiento de licencias se tendrá en cuenta el régimen aplicable, según la clase de suelo, determinado en los artículos 87 a 91 de la LSRM.
- 4.- La documentación a presentar para las licencias de parcelación urbanística será la siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación, con el siguiente contenido mínimo:
  - Descripción de la finca a dividir, con referencia al parcelario catastral.
  - Descripción de las fincas resultantes de la parcelación, con indicación de los nuevos linderos.
  - Justificación urbanística.
- Escritura de la finca o nota simple registral.
- Plano de la finca a parcelar, a escala mínima 1/1.000.
- Plano parcelario resultante, a escala mínima 1/1.000.
- Plano de emplazamiento sobre el de ordenación del Plan.

Dicha documentación deberá ir redactada por técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

Se permite la redacción de dicha documentación por la propiedad, cuando la parcelación resultante no sea superior a dos parcelas.

5.- Las parcelaciones que no son urbanísticas (las divisiones de fincas en suelo no urbanizable) han de cumplir la ordenanza del suelo en que se sitúe la finca, cuando exista alguna construcción. En ausencia de construcciones habrán de cumplir lo dispuesto en el artículo 89.2 de la LSRM.

La documentación mínima a presentar con la solicitud de licencia de parcelación, en este caso, es la siguiente:

- Plano de situación de la finca sobre el del Plan General, a escala 1/25.000
- Escritura de la finca o nota simple registral.
- Correspondencia catastral de la finca matriz
- Plano de la finca matriz, sobre el catastral, a escala mínima 1/5.000, con indicación clara y reproducible de:
  - Linderos de la finca y de las partes en que se pretende dividir, indicando las superficies de la finca matriz y de las partes.
  - Situación de las construcciones existentes, con indicación de sus superficies y sus distancias a linderos y caminos. Situación legal de dichas construcciones e indicación de sus usos.
- Justificación de la condición de regable o no de la finca.
- Toda la documentación ha de ir firmada por el solicitante.

## **Artículo 9.- Licencias de obras.**

1.- Para la ejecución de los proyectos de obras, será preciso obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia de obras (licencia urbanística), para ello, el promotor, deberá presentar en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud con el domicilio y D.N.I. del peticionario.
- b) Oficio del nombramiento de la Dirección Técnica de la obra visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
- c) Impreso estadístico de edificación y vivienda.

- d) Proyecto de Ejecución por triplicado, firmado por técnico competente, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Los proyectos contendrán, como mínimo, la siguiente documentación:

- Memoria

- Anejos a la Memoria, con el contenido mínimo siguiente:

- Justificación urbanística.
- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad.
- Justificación del cumplimiento de las NBE CT, CPI, CA, AE vigentes, y todas aquellas que le sean de aplicación a la obra de que se trate.
- Justificación del cumplimiento de la Norma Sismorresistente NCSE-94.
- Justificación del cumplimiento de la EHE.
- Justificación del cumplimiento de la EF-96.
- Justificación de los cálculos realizados para la estructura, instalaciones eléctricas, fontanería, saneamiento, etc.
- Justificación de precios.
- Y cuantos sean necesarios para justificar el cumplimiento de la normativa vigente que le sea de aplicación.

- Planos:

- Situación, coincidente con el del Plan.
- Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.
- Estructurales.
- Distribución y mobiliario.
- Cotas y Superficies.
- Instalaciones.
- Alzados y secciones.
- Detalles.
- Urbanización.

- Pliego de Condiciones.

- Presupuesto:

- Mediciones.
- Cuadros de precios, en su caso.
- Presupuesto de Ejecución Material.
- Presupuesto de Ejecución por Contrata

El presupuesto del proyecto deberá estar actualizado, al momento en que se solicite la licencia.

Todo proyecto arquitectónico (de construcción o de rehabilitación integral) ha de ir acompañado de un proyecto, firmado por técnico competente en materia de telecomunicaciones, de las infraestructuras comunes en el edificio para el acceso a los servicios de telecomunicación, con la documentación mínima indicada en el artículo 8 del reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones (RD 279/1999, de 22 de febrero).

2.- Se permite para la tramitación de la licencia la presentación de un Proyecto Básico que contenga como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria
- Anejos a la Memoria:
  - Justificación urbanística.
  - Justificación del cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad.
- Planos:
  - Situación coincidente con el del Plan.
  - Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.
  - Distribución y mobiliario
  - Cotas y Superficies
  - Alzados y secciones
  - Urbanización.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto:
  - Presupuesto de Ejecución Material
  - Presupuesto de Ejecución por Contrata



3.- En el caso de que la tramitación de la licencia se haya realizado con un Proyecto Básico, ni se procederá a la Tira de Cuerdas, hasta que sea presentado en el Registro del Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución.

#### **Artículo 10.- Informe técnico.**

1.- El técnico municipal informará los proyectos presentados diferenciando dos partes fundamentales:

- a) Informe sobre planeamiento
- b) Informe sobre servicios urbanísticos.

2.- El informe sobre planeamiento se realizará respecto al contenido de estas Normas; en él se reflejará si cumple o no con la zonificación, Ordenanzas y Normas establecida en la zona y si la zona está afectada por suspensión de licencias.

3.- El informe sobre los servicios urbanísticos versará sobre los servicios exigibles y de los que carece la parcela, evaluando los que le faltan, e indicando si son técnicamente realizables. También hará una valoración sobre posibles daños a causar a los servicios y bienes públicos existentes, para fijar una fianza que garantice su reparación.

4.- Propondrá sobre si es procedente o no la concesión de la licencia, y los plazos de iniciación, interrupción y finalización de las obras, así como la valoración de las garantías a exigir.

#### **Artículo 11.- Concesión de licencia.**

1.- Las licencia se otorgarán por el procedimiento establecido en la vigente legislación de Régimen Local, y su concesión no implicará responsabilidad municipal por los daños a terceros que se pudieran producir con motivo de la ejecución de las obras., ni se podrá invocar su concesión por los particulares para disminuir sus responsabilidades legales derivadas de la realización de actividades contrarias a derecho.

2.- Una vez presentados los documentos citados se formulará la propuesta de concesión o denegación de licencias. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir, las irán suscritas además por el técnico correspondiente.

3.- Las licencias de obras que se soliciten para un uso específico de la edificación, no se concederán hasta que se obtenga la licencia de la actividad para dicho uso.

4.- Con el documento de concesión de licencia y una vez pagadas las tasas correspondientes se entregará al solicitante una copia del proyecto aprobado y sellado que quedará en poder de la Dirección Facultativa de la obra y a disposición de los Técnicos Municipales en su visita de inspección.

5.- En general se estará a lo dispuesto en los artículos 216, 217 y 218 de la LSRM, por lo que en el caso de obras mayores, además del informe técnico, es preceptivo un informe jurídico.

#### **Artículo 12.- Obras menores.**

1.- Se entienden por obras menores las conceptuadas como tales en el artículo 215 de la LSRM..

2.- Estarán sujetas a licencia municipal de obras. En este caso no será preciso la presentación de proyecto técnico.

#### **Artículo 13.- Acta de tira de cuerdas.**

1.- Tras la aprobación del proyecto básico, concedida la licencia de obras, y presentado el proyecto de ejecución, será imprescindible antes del comienzo de las obras el levantamiento sobre el terreno del Acta de tira de cuerdas, según modelo oficial, acompañado de plano de situación a escala mínima 1/1000, en el que se indicarán las condiciones específicas impuestas en alineaciones y rasantes.

2.- El Acta, con los documentos que se adjunten, deberán ser firmadas por el promotor, técnico director de las obras, técnico municipal y el concejal delegado de urbanismo. La tira de cuerdas, como primer acto con el que se da comienzo la construcción, precisará para su expedición el que se compruebe, en su caso, por los técnicos municipales la fidelidad del proyecto de ejecución al proyecto básico con el cual se concedió la licencia. Esta comprobación se hará constar en el Acta.

#### **Artículo 14.- Obras de emergencia.**

1.- Tendrán carácter de obras de emergencia aquéllas cuya ejecución trate de evitar un grave e inmediato daño público, tales como las relacionadas con asuntos de ruinas inminentes, catástrofes y accidentes.

2.- En los casos de emergencia se podrá solicitar licencia presentando certificado justificativo y motivado, firmado por el técnico competente que dirigirá las obras, de la urgencia de las mismas. Tras la comprobación e informe del técnico municipal, se podrá conceder la licencia solicitada sin los trámites y requisitos señalados anteriormente, expedida directamente por la Alcaldía y limitada, si así se considera en el informe técnico, a las que hayan de ejecutarse con urgencia.

3.- En todo caso la licencia deberá quedar condicionada a la presentación, en el plazo de quince (15) días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación precisa para la tramitación ordinaria de la licencia.

#### **Artículo 15.- Cartel de obra.**

1.- Durante la ejecución de las obras se colocará en lugar visible desde la vía pública un cartel de dimensiones adecuadas en el que figurarán los siguientes datos:

- Denominación de la obra
- Nombre y dirección del promotor
- Nombre de los técnicos directores de la obra y coordinador de seguridad y salud.
- Nombre del constructor
- Número de expediente y fecha de concesión de la licencia municipal.

2.- Cuando las obras fuesen de promoción oficial, o subvencionadas por cualquier organismo público, el cartel deberá ajustarse a las condiciones específicas fijadas por el organismo correspondiente.

#### **Artículo 16.- Modificaciones en obra.**

1.- Cualquier modificación que se pretenda realizar durante la ejecución de la obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento mediante documentos debidamente visados. Tras el informe del técnico municipal se procederá a su aceptación si no implica modificaciones sustanciales en cuanto a habitabilidad y composición de la fachada.

2.- En caso de que la modificación sea sustancial, deberá presentarse un proyecto modificado para su preceptiva tramitación, y solicitud de nueva

licencia total o parcial, según las partes afectadas, originando en su caso una liquidación de tasas complementarias.

3.- Las modificaciones introducidas sin la previa aceptación municipal supondrán la suspensión de la licencia y la incoación de expediente de infracción urbanística.

#### **Artículo 17.- Prórroga de licencia.**

1.- Si durante la ejecución de las obras se prevé que la terminación de las mismas no concluirá en el plazo fijado en la licencia, el promotor deberá solicitar su prórroga, que se otorgará automáticamente con un plazo igual al inicialmente concedido, siempre que se hubieran modificado las circunstancias urbanísticas que posibilitaron la primera concesión.

2.- Si caducara la licencia antes de acabarse la obra, esta deberá de paralizarse, no pudiéndose reanudar hasta la obtención de nueva licencia, que obligaría al abono de las tasas correspondientes.

#### **Artículo 18.- Terminación de las obras.**

1.- Las obras deberán finalizar en los plazos establecidos en la licencia y sus prórrogas reglamentarias.

2.- En ningún caso se permitirá que las obras iniciadas queden sin concluir. En caso de infringirse esta condición el Ayuntamiento fijará un plazo de terminación, si no estuviera contenido en las condiciones de la licencia, tras la incoación de expediente, pudiendo imponer, en caso de incumplirse, las sanciones económicas pertinentes.

3.- No se considerará que la obra está terminada si no se han retirado de los viales y espacios públicos, los escombros, materiales, andamios, vallas y demás obstáculos que se depositaron durante la ejecución de la obra, y reparado todos los daños producidos en la pavimentación, mobiliario urbano y servicios existentes en la calle o espacio público.

4.- Terminadas las obras, el peticionario deberá presentar instancia al Ayuntamiento, comunicando su finalización, en el plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha del Certificado Final de Obra, acompañando fotocopia de dicho documento.

**Artículo 19.- Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.**

1.- Cualquier incumplimiento del promotor de las obligaciones contraídas en la licencia, o de las legalmente establecidas, podrá sancionarlo la autoridad municipal, dictando las disposiciones oportunas.

**Artículo 20.- Devolución de fianza.**

1.- Cuando la licencia se hubiere concedido condicionada a la presentación de fianza, el promotor podrá solicitar, una vez terminada la obra, la devolución de la fianza depositada. Tras la comprobación, por los técnicos municipales, del cumplimiento de las condiciones por las que se exigió la fianza, se procederá a la devolución de la misma.

**Artículo 21.- Licencia de primera ocupación.**

1.- Su objeto y regulación están determinados en el artículo 214.b de la LSRM.

2.- La solicitud de la licencia de primera ocupación se realizará por el titular de la licencia a la vez que se presente la documentación indicada en el apartado 4 del artículo 18 de estas Ordenanzas, acompañada de la justificación del cumplimiento de las obligaciones contraídas en la licencia.

3.- El Ayuntamiento comprobará que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto y los condicionantes impuestos en la licencia..

4.- El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será de dos meses, salvo reparos subsanables, estando sujetas al régimen de silencio positivo.

5.- La obtención de la licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

6.- Para la declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones.

**Artículo 22.- Licencia de actividad.**

- 1.- Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad, aun cuando estuviere exenta de satisfacer los derechos correspondientes.
- 2.- Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a los locales ocupados.
- 3.- En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá solicitarse por escrito tal circunstancia al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
- 4.- Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor de lo previsto en estas Normas.
- 5.- Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresa.

**Artículo 23.- Actividades inocuas.**

- 1.- Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para personas. En concreto son las que se relacionan en el ANEXO III de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- 2.- Las peticiones de licencia de apertura se formularán presentando la siguiente documentación:
  - a) Para los locales de menos de 100 m<sup>2</sup>:
    - Instancia en modelo oficial.
    - Plano de situación de local.
    - Croquis de la planta del local acotándolo, con expresión de su superficie, firmado por el solicitante.
  - b) Para los locales de más de 100 m<sup>2</sup>:
    - Instancia en modelo oficial.

- Proyecto técnico, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Memoria Ambiental.

3.- Los locales de menos de 100 m<sup>2</sup> dispondrán, como mínimo de un aseo, un extintor contra incendios y los puntos de alumbrado de emergencia que en cada caso correspondan, en cualquier caso cumplirán con lo establecido con la NBE CPI-96.

4.- Los solicitantes de la licencia de la actividad no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de actividad y de obras.

#### **Artículo 24.- Actividades calificadas.**

1.- Se definen como las que para el desarrollo de su actividad, precisan la aplicación de medidas correctoras en sus instalaciones para evitar causar molestias a los vecinos y cualquier tipo de contaminación en el medio ambiente. En concreto son las que se relacionasen los ANEXOS I, II y IV de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

2.- Las peticiones de licencia de actividad se formularán presentando la siguiente documentación:

- Instancia en modelo oficial.
- Tres ejemplares del proyecto técnico.
- Memoria Ambiental.

3.- El proyecto técnico deberá ser suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Estará integrado por la siguiente documentación como mínimo:

- Memoria:
  - Anejos a la Memoria:
    - Justificación urbanística.
    - Justificación del cumplimiento de la normativa vigente aplicable al local por su uso (NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y actividades recreativas, Reglamento electrotécnico de baja tensión, Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, etc.)
  - Planos: (Plantas, alzados y secciones a escala 1/50, 1/100 o 1/200)
- Situación coincidente con el del Plan.

- Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.
  - Distribución y mobiliario
  - Cotas y Superficies
  - Instalaciones
  - Alzados y secciones
  - Detalles
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto:
- Mediciones
  - Presupuesto de Ejecución Material
  - Presupuesto de Ejecución por Contrata
  - Relación valorada de maquinaria a precios actuales de mercado
- Memoria Ambiental: comprenderá una descripción detallada de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras preventivas, en su caso, y programas de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
- En caso de actividad sometida a evaluación de impacto ambiental, se acompañará la declaración correspondiente.

4.- En general estas actividades se regularán por la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y su tramitación seguirá el procedimiento establecido en dicha Ley.

5.- Los solicitantes de la licencia de la actividad no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de actividad y de obras.

#### **Artículo 25.- Acta de puesta en marcha.**

1.- Con carácter previo al inicio de una actividad evaluada o calificada, deberá obtenerse el acta de puesta en marcha y funcionamiento del Ayuntamiento o de la Consejería correspondiente, según corresponda. A tal efecto el titular deberá presentar, en su caso, la documentación cuyo contenido garantizará que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas en la declaración o calificación.



2.- A la instancia de solicitud de la puesta en marcha de la actividad se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Licencia de actividad
- b) Licencia de obras de la edificación o del acondicionamiento del local, en su caso.
- c) Certificado Final de Obra de la edificación o del acondicionamiento del local o de la instalación. En estos últimos casos, el certificado deberá contener además las condiciones de solidez estructural en que se encuentra el local, si no se hace referencia de ello en el proyecto aprobado.

3.- Los titulares de la licencia de actividad no podrán proceder al inicio de la misma hasta que obtengan el acta de puesta en marcha.

#### **Artículo 26.- Cambio de titularidad.**

1.- Los cambios de titularidad, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán mediante instancia en modelo oficial, incluyendo en la documentación, la licencia de apertura del antecesor y recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E., serán concedidos, previa comprobación por los servicios técnicos municipales.

#### **Artículo 27.- Autorizaciones previas.**

1.- Para todo acto sujeto a autorización legalmente exigible por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma, no se podrá otorgar la licencia solicitada si antes no cuenta con la autorización que fuese preceptiva.

2.- En caso de que la competencia para la preceptiva autorización sea municipal, ésta se entenderá concedida o denegada en el mismo acto de la licencia.

#### **Artículo 28.- Resolución única.**

En los supuestos en que sea preceptiva licencia de actividad y, además, licencia urbanística, se estará a lo regulado en el artículo 218 de la LSRM.

#### **Artículo 29.- Contratos de suministros.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 220 de la LSRM.

### **Artículo 30.- Autorizaciones excepcionales.**

1.- Se podrán autorizar excepcionalmente, por el órgano autonómico competente, las construcciones y usos recogidos en los artículos 76.2, 77.2 y 83.4 de la LSRM. Esto es:

- En suelo no urbanizable de protección específica, sin planeamiento específico.
  - Usos y obras provisionales.
  - Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
- En suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.
  - Actuaciones de interés público.
  - Vivienda familiar
- En suelo urbanizable sin sectorizar:
  - Actuaciones de interés público, Incluyéndose las recogidas en el artículo 83.4 de la LSRM.

2.- El procedimiento es el regulado en el artículo 86 de la LSRM.

## **INFRACCIONES Y FISCALIZACIÓN**

### **Artículo 31.- Ineficacia de alineaciones y rasantes.**

1.- El Acta de tira de cuerdas deberá efectuarse en el día y hora señalado por el Ayuntamiento. En caso de no presentarse la propiedad o su Director de obra, en la fecha y hora fijada, se perderán los derechos, y para proceder a su práctica será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, se hubiese pedido un aplazamiento, que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de la incomparecencia.

2.- Las alineaciones marcadas tendrá un plazo de validez de seis (6) meses, contado a partir de la fecha de la tira de cuerdas, transcurrido el cual, sin haberse ejecutado la edificación, quedará caduca.

### **Artículo 32.- Ineficacia de la licencia.**

1.- Las licencias, cuyas obras o instalaciones no comiencen durante el plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la concesión, o cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período superior al

expresado, quedarán automáticamente caducas. No obstante podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no excederá, como máximo, de un período igual. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 33.- Revisión de obras.**

1.- En todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Técnicos Municipales, previa citación por oficio al técnico de la dirección de obra del mismo grado que el municipal que ha de llevar a cabo la inspección.

**Artículo 34.- Declaración de ruina.**

- 1.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 224 de la LSRM.
- 2.- El procedimiento es el dispuesto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 35.- Órdenes de ejecución.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 225 de la LSRM, en concordancia con el artículo de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina urbanística.

**Artículo 36.- Protección de la legalidad urbanística.**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 226 a 253 de la LSRM.

## **7.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA**

**7-- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA.**SUELO URBANO

- 1a RESIDENCIAL. Edificación Cerrada
- 1b RESIDENCIAL. Edificación Abierta Intensiva
- 1c RESIDENCIAL. Edificación Abierta Extensiva
  
- 2a INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.
- 2b INDUSTRIAL EXTERIOR. Edificación Abierta
  
- 3ª EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada
- 3b EQUIPAMIENTOS. Edificación Abierta
  
- 4a ESPACIOS LIBRES CASCO
- 4b ESPACIOS LIBRES EXTERIOR
  
- 5 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
  
- 6 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS

SUELO URBANO DE AGREGADO RURALSUELO NO URBANIZABLE

- NURT REGADÍO TRADICIONAL
- NUNR NUEVOS REGADÍOS
- NUS SECANO
- NUP CON PROTECCIÓN ESPECIAL

SISTEMAS GENERALES

- S.G.V. SISTEMA GENERAL VIARIO
- S.G.A. SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- S.G.S. SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
- S.G.E. SISTEMA GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN
- S.G.H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO
- S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- S.G.G. SISTEMA GENERAL DE GASIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADOSUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

**1a RESIDENCIAL. Edificación Cerrada**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación en manzana cerrada. Alineaciones y rasantes señaladas en planos.										
<b>VOLUMEN</b>	Limitación de altura, nº de plantas y fondo máximo										
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>										
Fachada mínima	6 ml Se admiten excepciones entre medianerías										
Altura máxima	Nº de plantas indicado en los planos. Altura máxima según nº de plantas <table border="0" style="margin-left: 200px;"> <tr><td>I -</td><td>4 m</td></tr> <tr><td>II -</td><td>7 m</td></tr> <tr><td>III -</td><td>10 m</td></tr> <tr><td>IV -</td><td>13 m</td></tr> <tr><td>V -</td><td>16 m</td></tr> </table>	I -	4 m	II -	7 m	III -	10 m	IV -	13 m	V -	16 m
I -	4 m										
II -	7 m										
III -	10 m										
IV -	13 m										
V -	16 m										
Altura mínima	Una planta menos.										
Fondo edificab.	15 m en planta de piso Sin limitación en planta baja (15 m para uso residencial)										
Vuelos	Abiertos y cerrados Vuelos según ancho de calle : <table border="0" style="margin-left: 100px;"> <tr><td>menor de 4m</td><td>- 0,20 m</td></tr> <tr><td>Mayor de 4 y menor de 6 m</td><td>- 0,40 m</td></tr> <tr><td>Mayor de 6 y menor de 8 m</td><td>- 0,60 m</td></tr> <tr><td>Mayor de 8 y menor de 10 m</td><td>- 0,80 m</td></tr> <tr><td>Mayor de 10</td><td>- 1,00 m</td></tr> </table> <p>Longitud máx. Vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas</p>	menor de 4m	- 0,20 m	Mayor de 4 y menor de 6 m	- 0,40 m	Mayor de 6 y menor de 8 m	- 0,60 m	Mayor de 8 y menor de 10 m	- 0,80 m	Mayor de 10	- 1,00 m
menor de 4m	- 0,20 m										
Mayor de 4 y menor de 6 m	- 0,40 m										
Mayor de 6 y menor de 8 m	- 0,60 m										
Mayor de 8 y menor de 10 m	- 0,80 m										
Mayor de 10	- 1,00 m										
<b>USOS</b>											
Uso preferente	Residencial En la manzana denominada "El Ranchón" EL uso exclusivo será el de Salas de Reunión en categorías 2ª y 3ª.										
Usos prohibidos	Industrial en 1ª categoría y 2ª. Industrial en categoría 3ª, cuando se superen los 10 CV de potencia instalada en motores. Comercial en categoría 1ª. Salas de reunión en categoría 1ª, excepto casino, bingo y salas de fiesta de juventud. Espectáculos en categoría 2ª y 3ª. Religioso en categoría 5ª. Deportivo en categoría 3ª.										
<b>ESTÉTICA</b>	Normas generales estéticas										

**1b RESIDENCIAL. Edificación Abierta Intensiva**

**ORDENACIÓN** Edificación abierta.  
Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

**VOLUMEN**

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>  
 Fachada mínima 8 ml  
 Ocupación 80 %  
 Altura máxima II - 7 m  
 Altura mínima Una planta menos.  
 Separ.linde.de calle 3 m.

Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales. En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

Vuelos Vuelos según ancho de calle:

menor de 4 m	- 0,20 m
Mayor de 4 y menor de 6 m	- 0,40 m
Mayor de 6 y menor de 8 m	- 0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	- 0,80 m
Mayor de 10	- 1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada  
 Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

**USOS**

Uso preferente Residencial

Usos prohibidos Industrial en 1ª categoría y 2ª.  
 Comercial en categoría 1ª.  
 Salas de reunión en categoría 1ª  
 Espectáculos en categoría 2ª y 3ª.  
 Religioso en categoría 5ª.  
 Deportivo en categoría 3ª.

**ESTÉTICA** Normas generales estéticas

**1c RESIDENCIAL. Edificación Abierta extensiva**

**ORDENACIÓN** Edificación abierta.  
Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

**VOLUMEN**

Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>  
 Fachada mínima 15 ml  
 Ocupación 30 %  
 Altura máxima II - 7 m  
 Altura mínima Una planta menos.  
 Separ.linde.parcela. 3 m. La separación a linderos de parcela se medirá desde la línea de vuelos  
 Separ.linde.de calle Se admite el no retranqueo a lindero de calle en una longitud de 6 m

Vuelos Vuelos en parcela.Libre  
 Vuelos en fachada (lindero de calle) según ancho de calle :  
 Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m  
 Mayor de 10 - 1,00 m

Longitud máx. Vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada.  
 Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

**USOS**

Uso preferente Residencial

Usos prohibidos Industrial en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.  
 Comercial en 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría.  
 Espectáculos en 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría.  
 Religioso en categoría 5<sup>a</sup>.

**ESTÉTICA** Normas generales estéticas



**2a INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.**

**ORDENACIÓN** Edificación de tipo industrial en manzana cerrada  
Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

**VOLUMEN** Limitación de altura y fondo edificable.

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>  
 Fachada mínima 10 m  
 Altura máxima II plantas/ 9 metros  
 Ocupación máxima 100 %

Vuelos Vuelos según ancho de calle :  
 Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m  
 Mayor de 10 - 1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada.  
 Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

**USOS**

Uso preferente Industrial 2ª y 3ª categoría  
 Industrial 1ª categoría, excepto las incluidas en el Anexo I y 1 a 9 del Anexo II de la L.P.M.A. de la R.M.

Usos tolerados Residencial en planta alta. Máximo 1 viv/ en parcela de 450 m<sup>2</sup>, siempre que se justifique su necesidad por su función de guardería vinculada a la actividad industrial.

Usos prohibidos Residencial en planta baja.  
 Religioso en categoría 5ª.

**ESTÉTICA** Normas generales estéticas.  
 Cuando la cubierta sea de fibrocemento o chapa, será de color acorde con los de las cubiertas permitidas en el entorno.

**2b INDUSTRIAL. Edificación Abierta.**

**ORDENACIÓN** Edificación abierta de tipo industrial  
Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

**VOLUMEN** Limitación de altura y ocupación de parcela.

Altura máxima	11 plantas/ 9 metros
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	60 %
Separac. lind.parc.	3 m.

Vuelos Libre. La separación a linderos se medirá desde la línea de vuelos.

**USOS**

Uso preferente Industrial 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría  
Industrial 1<sup>a</sup> categoría, excepto las incluidas en el Anexo I y 1 a 9 del Anexo II de la L.P.M.A. de la R.M.  
Comercial en categoría 1<sup>a</sup>.

Usos tolerados Residencial en planta alta. Máximo 1 viv/ en parcela de 1.500 m<sup>2</sup>, siempre que se justifique su necesidad por su función de guardería vinculada a la actividad industrial.

Usos prohibidos Residencial en planta baja para parcelas menores de 2.000 m<sup>2</sup>

**ESTÉTICA**

Normas generales estéticas.  
Cuando la cubierta sea de fibrocemento o chapa, será de color acorde con los de las cubiertas permitidas en el entorno.

**3a EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada**

**ORDENACIÓN** Edificación cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos

**VOLUMEN** Los edificios de esta zona se ajustarán a las siguientes condiciones

Altura máxima La de la manzana donde se encuentre o cuatro plantas  
Podrá alterarse la distribución interior de altura por pisos

Vuelos Vuelos según ancho de calle:

menor de 4 m	- 0,20 m
Mayor de 4 y menor de 6 m	- 0,40 m
Mayor de 6 y menor de 8 m	- 0,60 m
Mayor de 8 y menor de 10 m	- 0,80 m
Mayor de 10	- 1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada  
Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

**USOS**

Uso preferente

- Administrativo
- Socio - cultural
- Religioso
- Educativo
- Sanitario

Usos prohibidos

Residencial, excepto el relacionado con el equipamiento.  
Garaje aparcamiento en categoría 1ª y 2ª.  
Comercial, excepto mercado público.  
Industrial.  
Salas de reunión.  
Religioso en categoría 5ª.  
Deportivo en categoría 3ª.

Equipamientos existentes: en ellos habrá de mantenerse el uso actual ( el recogido en las páginas 39, 40, 41, 56 y 72 de la Memoria). Solo se permite su transformación, a otros usos entre los no prohibidos, cuando el equipamiento actual se mantenga en ubicación próxima y en extensión superficial.

**ESTÉTICA** Normas generales estéticas.

**3b EQUIPAMIENTO. Edificación Abierta**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación abierta Alineaciones y rasantes de linderos señalados en planos Ordenación detallada mediante Proyecto específico
<b>VOLUMEN</b>	La distribución de volúmenes dentro de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones :
Altura máxima	10 m y III plantas de altura
Ocupación Máxima	60 %
Retranqueos	A parcelas colindantes 3 m.
Vuelos	No se admitirán vuelos sobre ocupación máxima.
<b>USOS</b>	
Uso preferente	- Administrativo - Socio - cultural - Religioso - Educativo - Sanitario - Deportivo
Usos prohibidos	Residencial, excepto el relacionado con el equipamiento. Garaje aparcamiento en categoría 1ª y 2ª. Comercial, excepto mercado público. Industrial. Salas de reunión.
Equipamientos existentes:	en ellos habrá de mantenerse el uso actual ( el recogido en las páginas 39, 40, 41, 56 y 72 de la Memoria). Solo se permite su transformación, a otros usos entre los no prohibidos, cuando el equipamiento actual se mantenga en ubicación próxima y en extensión superficial.
<b>ESTÉTICA</b>	Normas generales estéticas.

**4a ESPACIOS LIBRES CASCO.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Áreas delimitadas en planos Ordenación detallada mediante Proyecto específico
<b>VOLUMEN</b>	No se permite la edificación salvo, aseos y pequeños kioscos al servicio público.
Altura máxima	1 planta/ 3m
Ocupación Máxima	Kioscos - 9 m <sup>2</sup> Aseos - 20 m <sup>2</sup>
<b>USOS</b>	
Uso preferente	Espacios libres, jardines y parques de uso y dominio público, juego de niños.
Usos tolerados	Usos de servicios públicos : Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos
Usos prohibidos	Todos los demás
<b>ESTÉTICA</b>	Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado.

**4b ESPACIOS LIBRES EXTERIOR.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Áreas delimitadas en planos Ordenación mediante Proyecto específico
<b>VOLUMEN</b>	No se permite la edificación, salvo construcciones de carácter auxiliar para servicios públicos, que se ajustarán a las siguientes condiciones : No se admitirán en zonas menores de 1000 m <sup>2</sup>
Altura máxima	1 planta/ 4m
Ocupación Máxima	5 %
<b>USOS</b>	
Uso preferente	Espacios libres de uso y dominio público, jardines, parques, juegos de niños, áreas peatonales.
Usos tolerados	Usos de servicios públicos . Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos
Usos prohibidos	Todos los demás
<b>ESTÉTICA</b>	Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado

**5 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Áreas delimitadas en planos Ordenación detallada mediante Proyecto específico
<b>VOLUMEN</b>	No se permite la edificación ni sus vuelos sobre él.
<b>USOS</b>	
Uso preferente	Espacios libres de uso y dominio privado, jardines y superficies duras.
Usos prohibidos	Todos los demás
<b>ESTÉTICA</b>	Tratamiento adecuado de jardinería, con preferencia a la plantación de arbolado.

## **6 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS**

**ORDENACIÓN**      Áreas delimitadas en planos

**VOLUMEN**            El ocupado por la caseta e instalación de servicio que se precise.

Altura máxima:      1 planta/ 3m

### **USOS**

Uso preferente      Casetas para el servicio público (centro de transformación, cuadros de mando para alumbrado público, etc.).

Usos prohibidos    Todos los demás

**ESTÉTICA**            Tratamiento adecuado con el entorno. Las casetas de los transformadores se pintarán para que queden integrados en el entorno, y los centros de mando para el alumbrado público se diseñarán conforme a las zonas adyacentes en que hayan de integrarse. Junto a zonas verdes, tendrán cubierta y estarán pintados.



**SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL(UAR)**

Las construcciones que se levanten en los suelos urbanos de agregado rural delimitados en los planos (“HOYA DE D. GARCÍA”, “CABEZO NEGRO” Y “LA MARAÑA”), se sujetarán a la siguiente normativa:

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>, excepto las existentes de menores dimensiones.
- Ocupación máxima 80%, respetando siempre la línea máxima de edificación marcada en planos.
- Altura máxima: 11 plantas, 7 m.
- Las construcciones existentes que se rehabiliten podrán mantener sus condiciones actuales de altura y ocupación.
- Usos: Permitidos: vivienda unifamiliar, almacén agrícola y alojamientos rurales.  
Prohibidos: los demás.
- Normas estéticas: las de la norma general.

**SUELO NO URBANIZABLE**

NURT	- Regadío tradicional
NUNR	- Nuevos regadíos
NUS	- Secano
NUP	- Protección especial
NUI	- Inadecuado

**NURT.- REGADÍO TRADICIONAL**

**DEFINICIÓN** Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, a los regadíos descritos así en la Memoria e identificados en los planos como NURT.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima: 5.000m<sup>2</sup> (20.000 m<sup>2</sup> para viviendas).  
Ocupación máxima: 4 % (para vivienda: 1%)  
Altura máxima : 11 plantas / 7 m.  
Separación linderos: 5 m.  
Separación eje caminos de huerta: 15 m.  
Separación otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

**Excepciones :**1.-Instalaciones propias del cultivo:

## OBRAS MENORES A EFECTOS DE TRAMITACIÓN :

- Casetas instalaciones de riego por goteo; se sujetarán a las condiciones edificatorias :

- \* Superficie máxima : 6 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)
- \* Altura máxima : 2,20 m. 1 planta
- \* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.
- \* Separación de linderos : 2 m.
- \* Separación ejes caminos de huerta : 6 m.
- \* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

- Cobertizo para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias :

- \* Superficie máxima : 20 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)
- \* Altura máxima : 2,50 m. 1 planta
- \* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.
- \* Separación de linderos : 5 m.
- \* Separación ejes caminos de huerta : 15 m.
- \* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

Se declara la incompatibilidad entre las dos anteriores excepciones, además de no regir en enclaves no regables.

## OTRAS CONSTRUCCIONES:

- Las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos).

- \*Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.
- \*Ocupación máxima: La que determine el Órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, con máximo del 10 %.

2.- Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

- \*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.

**3.- Edificaciones e instalaciones de interés público:**

\*Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

**4.- Edificios de interés:**

\*Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

**CONDICIONES DE  
USO DE LA  
EDIFICACIÓN****Usos permitidos :****1.- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:**

\* Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (corrales domésticos según anexo III Ley P.M.A. de la Región de Murcia).

\* Otras ganaderas: A excepción de las explotaciones porcinas, las que no precisen (según el anexo I de la Ley de P.M.A. de la Región de Murcia, 1.995) evaluación de impacto ambiental, disminuidas al 25% en el número de cabezas. A los efectos de tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio de 500 m, tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

\* Instalaciones propias del cultivo.

**2.- Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.** Las infraestructuras no vinculadas al regadío, se tramitarán como de interés público.

**3.- Vivienda familiar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.**

\*Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la producción agropecuaria.

**4.- Las edificaciones e instalaciones de interés público.**

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

**ESTÉTICA**

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

**NUNR. – NUEVOS REGADÍOS.**

**DEFINICIÓN** Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, los regadíos descritos así en la Memoria e identificados en los planos como NUNR.

**CONDICIONES  
DE VOLUMEN**

Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima: 2 %  
Altura máxima : 11 plantas / 7 m.  
Separación linderos: 5 m.  
Separación eje caminos de huerta: 15 m.  
Separación otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

**Excepciones :****1.- Instalaciones propias del cultivo:****OBRAS MENORES A EFECTOS DE TRAMITACIÓN :**

- Casetas instalaciones de riego por goteo; se sujetarán a las condiciones edificatorias :

- \* Superficie máxima : 6 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)
- \* Altura máxima : 2,20 m. 1 planta
- \* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.
- \* Separación de linderos : 2 m.
- \* Separación ejes caminos de huerta : 6 m.
- \* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

- Cobertizo para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias :

- \* Superficie máxima : 20 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)
- \* Altura máxima : 2,50 m. 1 planta
- \* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.
- \* Separación de linderos : 5 m.
- \* Separación ejes caminos de huerta : 15 m.
- \* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

Se declara la incompatibilidad entre las dos anteriores excepciones, además de no regir en enclaves no regables.

**OTRAS CONSTRUCCIONES:**

- Las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos).

- \*Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.
- \*Ocupación máxima: La que determine el Órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, con máximo de 10 %.

2.- Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.

3.- Edificaciones e instalaciones de interés público:

\*Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

4.-Vivienda familiar:

\*Ocupación máxima 1%.

5.- Edificios de interés:

\*Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

**CONDICIONES DE  
USO DE LA  
EDIFICACIÓN**

**Usos permitidos :**

1.- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

\* Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (corrales domésticos según anexo III Ley P.M.A. de la Región de Murcia).

\* Otras ganaderas: A excepción de las explotaciones porcinas, las que no precisen (según el anexo I de la Ley de P.M.A. de la Región de Murcia, 1.995) evaluación de impacto ambiental, disminuidas al 25% en el número de cabezas. A los efectos de tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio de 500 m, tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

\* Instalaciones propias del cultivo.

2.- Las construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos. Las infraestructuras no vinculadas al regadío se tramitarán como de interés público.

3.- Vivienda familiar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población:

\*Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la producción agropecuaria.

4.- Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

**ESTÉTICA**

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

**NUS. – SECANO.****DEFINICIÓN**

Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, las áreas identificadas en los planos como NUS.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 0,5 %

Altura máxima : 11 plantas / 7 m.

Separación linderos: 10 m.

Separación eje caminos de la red local y comunes de acceso a varias fincas: 15 m.

Separación otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

**Excepciones :**

1.- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos).

\*Ocupación máxima: La que determine el Órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, con máximo del 15 % para instalaciones agrícolas y ganaderas ( para vacuno, ovino, caprino y avícola), y 0,5 % para porcino con un máximo de 350 cabezas.

1.1.- Las construcciones que guarden relación con la explotación extractiva.

\*Parcela mínima: La de la explotación.

\*Ocupación máxima: La que se justifique como necesaria.

2.- Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.

3.- Edificaciones e instalaciones de interés público:

\*Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

4.- Edificios de interés:

\*Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

**CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN****Usos permitidos :**

1.- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

\* Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (porcino, máximo 350 cabezas). Para la incompatibilidad de usos ganaderos con el residencial se establecen las siguientes distancias mínimas, que son aplicables a las granjas pero no a las viviendas que voluntariamente pretendan situarse próximas a las mismas :

Para las actividades ganaderas que precisen impacto ambiental : 1.500 m.

Para las actividades ganaderas (excepto corrales domésticos) no porcinos que no precisen impacto ambiental: 500 m.. Porcinos 1.500 m.

Distancia mínima de las actividades ganaderas a núcleos urbanos: 2.000 m.

1.1.- Las construcciones que guarden relación con la explotación extractiva, en las áreas delimitadas como canteras y en las de futuras explotaciones que obtengan la autorización preceptiva.

2.- Las construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos. Las infraestructuras no vinculadas a la explotación agraria se tramitarán como de interés público.

3.- Vivienda familiar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población:

\*Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción agropecuaria.

4.- Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

## **ESTÉTICA**

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

## **PROTECCIÓN DE LA ARQUITECTURA TRADICIONAL**

Para la protección de la arquitectura tradicional de la zona de Sierra de la Pila (El Boquerón y Casablanca), se dicta la siguiente normativa.

1.- Nuevas construcciones y modificaciones (ampliaciones) de las existentes:

\* Se podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte discordante con la arquitectura tradicional de la zona, o lesiva para la imagen del entorno rural.

\* En su diseño y composición de deberán tener en cuenta las características dominantes de la arquitectura del lugar (volúmenes rotundos y sencillos en los que se engloban vivienda, almacenes y corrales; colores térreos claros; predominio del macizo sobre el vano; cubiertas de teja curva).

2.- Actuaciones en las construcciones existentes:

\* Los materiales a emplear serán los originales del edificio.

\* Las texturas y colores de acabados exteriores serán los originales del edificio.

\* Se admite, previa justificación documentada por imposibilidad de utilización de los originales, la sustitución de los materiales existentes por otros de iguales características.

\* También deberá documentarse la recuperación de elementos y huecos originales, no existentes.

\* En las rehabilitaciones integrales no se podrá alterar el aspecto exterior de las construcciones, ni modificar las fachadas ni las soluciones de las cubiertas.



**NUP.- CON PROTECCIÓN ESPECIAL**

**DEFINICIÓN** Corresponde las áreas señaladas como tales en los planos. El suelo de protección específica de la Sierra de la Pila le será de aplicación el Plan Especial de Protección del Espacio Natural de la sierra de la Pila. Las áreas no delimitadas como tales, pero catalogadas por la Carta Arqueológica quedan integradas en este suelo, sujetándose a las condiciones de protección indicadas en aquélla.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima: 200.000 m<sup>2</sup>.  
 Ocupación máxima: 0,2 %  
 Altura máxima : 11 plantas / 7 m.  
 Separación linderos: 15 m.  
 Separación eje camino de red local y comunes de acceso a varias fincas: 15 m.  
 Separación otros caminos: según norma correspondiente.

**Excepciones :**

1.- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura:

\*Ocupación máxima: La que determine el órgano competente en materia de agricultura en el informe preceptivo, con un máximo del 0,5%.

2.- Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación

3.- Edificaciones e instalaciones interés público:

\*Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

4.- Edificios de interés:

\*Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

**CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN****Usos permitidos:**

1.- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca :

\* Exclusivamente las destinadas a explotaciones forestales.

## 2.- Vivienda familiar, donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

\* Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la explotación forestal.

## 3.- Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

### **ESTÉTICA**

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

### **NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

En el documento CATÁLOGO se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente las **áreas con yacimientos arqueológicos**. Dentro de cada yacimiento se proponen las áreas con diferentes grados de protección, diferenciadas espacialmente.

En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación sobre los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

#### **Grados de protección:**

##### A.- Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

##### B.- Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A.

##### C.- Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

## **Actuaciones en las zonas con grado de protección:**

### **A.- Zonas de intervención arqueológica.**

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

### **B.- Zonas con restos arqueológicos.**

1.- En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura. Dicho informe, que deberá evacuarse en un plazo máximo de 15 días a partir de la recepción de la solicitud, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones. Caracteres de la misma. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrar la administración regional o municipal. A tal fin, en su momento, el promotor propondrá al técnico arqueólogo para la concesión, por la Dirección General de Cultura, del pertinente permiso de excavación arqueológica.
- b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras, en parte o su totalidad, por técnicos designados por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

2.- En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, incluirá como mínimo:

- a) Valoración cultural de los restos documentados.
- b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

3.- Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, en cuanto a posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística, que posibilite la conservación de los restos.

4.- A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

### **C.- Zonas de entorno arqueológico.**

1.- La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con suficiente antelación a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura el inicio de las obras.

2.- Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se

seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 2 y 3 para las zonas con restos arqueológicos.

#### **Aparición de restos fuera de las áreas de protección:**

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

#### **Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles:**

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución urbanística que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

### **NUI. – INADECUADO.**

<b>DEFINICIÓN</b>	Corresponde esta categoría de suelo a las áreas identificadas en los planos como NUI
<b>CONDICIONES</b>	En estas áreas serán de aplicación las ordenanzas NURT con la particularidad siguiente para viviendas: Parcela mínima: 5.000 m <sup>2</sup> (Escrituras anteriores al 17/06/2001). Parcela mínima: 10.000 m <sup>2</sup> (Escrituras posteriores al 17/06/2001).

**S.G. V. SISTEMA GENERAL VIARIO**

Dentro de las áreas delimitadas para la protección de la infraestructura viaria (viaria y ferroviaria), tanto de autovías, carreteras, caminos, ferrocarriles y vías pecuarias, el SGV está constituido por las superficies señaladas como trazado existente, mas las de nuevo trazado, ampliaciones y mejoras; quedando el resto como franjas de afección, protección o líneas de edificación, y por lo tanto, como limitaciones dentro de la clasificación de suelo que corresponda.

Cualquier edificación, obra, instalación o plantación en los márgenes del Sistema Viario deberá ajustarse a lo establecido en:

1. La Ley 25/88 de Carreteras y su Reglamento (RD 1812/94), para las carreteras estatales.
2. La Ley 9/90 de 27 de Agosto de "Carreteras de la Región de Murcia", para las carreteras autonómicas.
3. Orden de 16 de diciembre de 1.997, por lo que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
4. La Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1.987, y su Reglamento (RD 1211/1990), para los ferrocarriles.
5. La Ley 3/95 de Vías Pecuarias, para las vías pecuarias.
6. Las ordenanzas municipales, si las hubiere, o el presente Plan, para la red de caminos municipal.

Se establece la siguiente distancia no edificable según la categoría de la vía:

<u>Red viaria</u>	<u>Distancias</u>	<u>Organismo competente</u>
Estatal	50 m (autopistas, autovías y vías rápidas) y 25 m en el resto de las carreteras. Desde la arista exterior de la calzada.	Estado (Demarcación de Carreteras)
Autonómica	25 m (en las de Primer y Segundo Niveles) y 18 m en el resto. 100 m en variantes o carreteras de circunvalación. A determinar por la Consejería, en zonas urbanas.	Comunidad Autónoma (Dirección General de Carreteras)
Ferroviaria	20 m desde la arista exterior de la explanación.	RENFE
Local	15 m desde el eje.	Ayuntamiento
Sendas*	5 m desde el eje.	Ayuntamiento
Vías pecuarias	Según relación que se adjunta	Comunidad Autónoma

\* Camino público o común de acceso a varias fincas, de ancho menor de 2,50 m.

**Vías Pecuarias****Banda de protección no edificable**

1.- Cañada Real de la sierra del Oro	
2.- Cañada Real de los Cabañiles	75,22 m.
3.- Cañada Real de la Rambla del Moro	75,22 m.
4.- Cordel de Charrara y Rambla de Benito	75,22 m.
5.- Cordel de Pocicas y Cueva de la Excomuni6n	37,61 m.
6.- Cordel del Barranco del Tollo	37,61 m.
7.- Cordel del Barranco de Valcárcel	37,61 m.
8.- Colada del Saltador	37,61 m.
9.- Colada de Patras	10,00 m.
10.- Colada del Barranco de la Sabina	8,00 m.
11.- Colada de los Secos y Poza de Frasco	8,00 m.
12.- Colada de la Cuesta de Ricote	8,00 m.

13.- Colada del Soto Damián	6,00 m.
14.- Colada de Cartagena y Corral de Lorenzo	8,00 m.
15.- Colada del Barranco del Molax al Río Segura	8,00 m.
16.- Colada del Camino del Barranco de la Cuna	variable
17.- Colada del Camino del Barranco del Sordo	12,00 m.
18.- Colada de las Macanetas a la Sierra de la Pila	10,00 m.
19.- Descansadero del Acibuche	5.000 m <sup>2</sup>
20.- Descansadero del Cabezo de la Sierra	20.000 m <sup>2</sup>

**NORMAS  
URBANÍSTICAS  
REGULADORAS  
DEL SISTEMA  
GENERAL  
FERROVIARIO**

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como en urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

**Artículo 1.- RÉGIMEN LEGAL ESPÉCIFICO**

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T) publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 20 de septiembre (B.O.E.8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y por tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

**Artículo 2.- DEFINICIÓN**

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como

modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- **La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y por sus instalaciones complementarias.
- **La zona de instalaciones ferroviarias:** constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- **La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

#### Artículo 3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el artº. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

#### Artículo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### Artículo 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones ; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en planta del 50 %.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

#### Artículo 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los

destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

#### Artículo 7.- APARCAMIENTO

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### Artículo 8.- CONDICIONES DE DESARROLLO

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

#### Artículo 9.- LICENCIA DE OBRAS

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artº 179 de la L.O.T.T

#### Artículo 10.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII. Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90 de 28 de septiembre y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación.

**Zona de dominio público:** explanación más de 8 metros desde la arista exterior de la explanación.



**Zona de servidumbre:** desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

**Zona de afección:** desde la zona de dominio público hasta 50 metros de la arista de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre y 25 metros para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

**La zona de dominio público:** En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias par la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras en instalaciones de interés privado.

**La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

**La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

#### Artículo 11.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, los lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión de paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamientos (Art.207.10 del Reglamento de la L.O.T.T)

**ZONAS DE LIMITACIÓN AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES  
CON EL FERROCARRIL, SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO  
1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE, (BOE 08.10.90)**

**S.G. A. SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Abastecimiento y Depósitos de Regulación.

Se establece una banda de protección, no edificable :

Canales del Taibilla .....10 m .....5 m a eje  
Conducciones..... 6 m .....3 m a eje

Las instalaciones se adaptarán a la normativa específica de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y del M.F..

Instrucción para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento del Ministerio de Obras Públicas, 12/julio/1975, Ordenanzas municipales y Reglamento del Servicio, si los hubiere.

Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P./ 1.977.

**S.G.S. SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras, y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos.

Se establece la siguiente banda de protección, no edificable de 8 m (4m a eje) para los colectores generales.

**LEGISLACIÓN**

Los vertidos a la red de saneamiento Municipal se ajustarán a las condiciones establecidas por la ordenanza de “vertidos no domésticos a la red de alcantarillado” y , en su ausencia, el decreto 16/1999 sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado; y el reglamento del Servicio, si lo hubiere.

Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P./ 1.977.

**S.G.E. SISTEMA GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN**

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Aéreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones Transformadoras.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Legislación Específica del Ministerio de Industria, teniendo en cuenta las normas particulares y de normalización de la Cía Suministradora (Iberdrola II).

En el suelo urbano los C. T. se situarán en los espacios previstos a tal fin. Excepcionalmente, cuando se demuestre la imposibilidad de ubicarlos en estos espacios o en suelo de titularidad privada, se podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público, si que ello suponga alteración en la titularidad de los terrenos. Se situarán, preferentemente, subterráneos.

**LEGISLACIÓN :** Ley de servidumbre de líneas Eléctricas de 20-octubre-1966, Ley 18 de marzo de 1966  
Instrucción y reglamento de Alta Tensión de 28-nov-1968. M. I.  
Reglamento electrotécnico de baja tensión. D.2413/73. M. I.

Reglamento de Expropiación Forzosa para Instalaciones Eléctricas de 20-oct.-1966

Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las siguientes:

- Bosques, árboles y masas de arbolado =  $1,5 + \frac{V}{150} \text{ m}$  mínimo 2 m.

- Edificios o construcciones:

Puntos accesibles a personas =  $3,3 + \frac{V}{50} \text{ m}$  mínimo 5 m

Puntos no accesibles a personas =  $3,3 + \frac{V}{150} \text{ m}$  mínimo 4 m

(V = Tensión compuesta en KV.)

## **S.G.H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO**

Áreas delimitadas para protección de todos los elementos del sistema general hidráulico, ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de agua para riegos.

Salvo disposición en contrario, se establece una banda de policía, en la que habrá de solicitarse el oportuno permiso del Organismo competente, para cualquier actividad o uso del suelo:

Ríos y ramblas :	100 m a cada margen del cauce.
Canales :	25 m. a partir de la arista exterior de la explanación.
Acequias :	20 m. de banda, 10 m. a eje
Embalses :	500 m. Contados a partir de la cota de mayor embalse.

**LEGISLACIÓN :** Ley 62/03, de Aguas,

R. D. 606/03. Reglamento del dominio público hidráulico.

Organismo de cuenca: C. H. S.

**LIMITACIONES:** La Administración competente habrá de determinar las líneas de avenidas de 100 y 500 años.

En la franja contigua al cauce limitada por la línea de avenida de 100 años, y los efectos de la protección del régimen de corrientes, se prohíbe la edificación, admitiéndose solamente aquellos usos tales que los daños potenciales por avenida sean moderados, no obstruyan el flujo de las avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ni almacenamiento permanente de bienes y equipos. En el resto de la zona inundable se estará a las limitaciones y condiciones que señale la Administración competente para reducir al máximo los daños que las avenidas de 500 años de periodo estadístico de retorno pudieran ocasionar.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el Plan deberán incluir la delimitación relativa a los cauces afectados en cada caso, y se someterán a informe de la CHS. Si no se hubiese realizado el deslinde del dominio público hidráulico de dichos cauces ni su delimitación provisional por la CHS, formularán una propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico, la cual, una vez aprobada se incluirá en el mismo.

La anterior propuesta se ajustará a lo previsto en los artículos 4 y 240.2 del RDPH, y se representará en los planos junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía

Se observarán las siguientes prohibiciones en los márgenes de los cauces:

- En las franjas de los márgenes delimitadas por la “vía de intenso desagüe” (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenida extraordinaria correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ó almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no se afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.
- En la zona inundable (su límite establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que se caracterice como “zona de inundación peligrosa” (velocidad > 1m(seg, calado > 1m, ó velocidad x calado > 0,5), también se prohibirán los usos residenciales.
- En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

Las actuaciones que afecten a cauces privados están sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2 de la Ley de Aguas (Texto Refundido).

**S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

Comprende las áreas destinadas a Parques Públicos y Zonas Verdes formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 4 de espacios libres (4a, 4b) según su situación urbanística.

Se ordenarán mediante Planes y Proyectos Especiales, que tratarán de manera específica la jardinería y arbolado.

**S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**

Áreas destinadas a Equipamiento comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 3 de equipamientos (3a, 3b) según su situación urbanística, con las siguientes determinaciones:

- El uso administrativo se limita al de oficinas que den un servicio público oficial.
- Se prohíben los usos : hotelero (alojamientos turísticos) y de espectáculos.



**S.G.G. SISTEMA GENERAL DE GASIFICACIÓN**

Áreas destinadas a la protección de la futura red y planta de gasificación.

Las construcciones que se levanten tendrán la condición de aisladas, respetando un retranqueo mínimo a linderos de cinco metros.

Por lo demás, y para paralelismos y cruzamientos con otras redes se regirán por la legislación específica y por las normas particulares de la compañía suministradora.

**SUELO URBANO SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Corresponde este suelo al delimitado en planos como PERI, sujeto a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las siguientes determinaciones:

Uso : Residencial

Edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SGEL, de 2.600 m<sup>2</sup>, distribuido en las dos zonas señaladas en planos.

Viaro principal indicativo, señalado en planos, que el PERI podrá modificar.

En su ámbito existe una construcción catalogada (chimenea), con la situación indicada en planos, que hay que mantener en la ordenación.

**UR.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**DEFINICIÓN** Corresponden a esta clase de suelo los sectores identificados en los planos como UR. Se distinguen dos situaciones: el incorporado y el definido por el PGMO.

**SUPERFICIE****MÍNIMA PARA**

**SU DESARROLLO** La que se delimita para cada sector

**USO** Residencial

**CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO:**

Se define un único sector, que se corresponde con el existente, con Plan parcial aprobado, para las etapas primera y segunda (polígono I). Se corresponde con el denominado UR-1 del núcleo de LA HOYA DEL CAMPO

**UR-1**

De uso residencial, situado al Sureste del núcleo urbano. Se mantiene la primera y segunda etapa del Plan Parcial "El Chinarral" aprobado definitivamente el 26-03-85. Su superficie es de 61.521.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DEFINIDOS, ambos en el núcleo de la Hoya del Campo:****UR-2**

De uso residencial, situado al Noroeste del núcleo urbano. Su superficie es de 41.639.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general viario que ocupa una superficie de 9.926.- m<sup>2</sup>, que representa el 23,84 % de la superficie del sector

**UR-3**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie, incluidos los 5.676.-m<sup>2</sup> de la carretera N-344, es de 137.291.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene además, un sistema general viario que ocupa una superficie de 12.084.-m<sup>2</sup>, un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 12.609.-m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 3.797.-m<sup>2</sup>. En total representa el 24,88% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales.

**UR-LOS LISOS CENTRO**

De uso residencial, situado al Sur del núcleo urbano. Su superficie es de 272.408.- m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 18.608.-m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 20.890.-m<sup>2</sup>. En total representa el 14,50% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales.

**UBLE.- SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR**

**DEFINICIÓN** Corresponden a esta clase de suelo los sectores identificados en los planos como UBLE.

**SUPERFICIE****MÍNIMA PARA**

**SU DESARROLLO** La que se establece para cada una de las áreas delimitadas.

**CRITERIOS DE****DELIMITACIÓN DE****SECTORES**

Los que se indican para cada una de la áreas delimitadas

**USO GLOBAL**

El que se establece a continuación, para cada área delimitada.

**DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS DELIMITADAS:****En el núcleo de ABARÁN****UBLE "Bajo Solana".**

\* Situación: al Sur del núcleo de Abarán, entre límite urbano y Avda. del Río Segura. Constituye una zona de ensanche natural del suelo urbano.

\*Superficie: 7,10 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,7503 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles, y parcelas que den frente a caminos y calles.

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a Avda. del Río Segura: 30 m del eje.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por parcelas con edificación.

**UBLE “El Campillo”.**

\*Situación: al Norte del núcleo de Abarán, entre calle Pizarro y UA-1.

\*Superficie: 1,66 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 5 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos y calles: 10 m.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 10 % de la edificabilidad o aprovechamiento global del sector.

**Entre ABARÁN Y SAN JOSÉ ARTESANO**

**UBLE “Loma del Zapatero”.**

\*Situación: Ubicado en el paraje denominado Loma del Zapatero, junto a la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas.

\*Superficie: 36,35 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: Actividades económicas

\*Usos incompatibles: Residencial, ganadero.

\*Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 30 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carretera MU-513: conforme a Ley de Carreteras 9/90.
- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o el camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **UBLE “Las Colonias”.**

\*Situación: Ubicado junto al campo de fútbol, frente al UBLE “Loma del Zapatero” y con fachada a la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas, y el Sistema General de Equipamiento del Campo de Fútbol.

\*Superficie: 13,26 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: Actividades económicas

\*Usos incompatibles: Residencial, agrícola-ganadero.

\*Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 30 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carretera MU-513: conforme a Ley de Carreteras 9/90.
- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o

camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del sector por edificaciones.

#### **UBLE “Las Cañicas”.**

\*Situación: Entre carretera de Abarán a su Estación y carretera nacional 301.

\*Superficie: 69,66 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 20 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes. Además, cualquier sector que se delimite ha de extenderse al límite Oeste del área, a fin de incluir la parte proporcional, en relación con su superficie, del SGV que la delimita.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial y ganadero.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 10 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **UBLE “Loma del Zapatero-Casa Alcántara”.**

\*Situación: En los parajes denominados Loma del Zapatero y Casa Alcántara. Contiene edificaciones de uso residencial.

\*Superficie: 153,28 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 30 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: Su desarrollo ha de ser posterior a los UBLES de Casa Peña Y Barranco Molax; los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV que se proyecta en el camino Viejo de Murcia y que lo delimita por el Norte.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, comercial y ganadero.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público(incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino, y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **UBLE “Casa Peña”.**

\*Situación: al Sur del núcleo urbano de la barriada de San José Artesano, entre éste y el camino viejo de Murcia. Contiene edificaciones de uso residencial.

\*Superficie: 54,65 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 15 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicios.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 10 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.



- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino, y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del área por parcelas con edificación.

### **En SAN JOSÉ ARTESANO**

#### **UBLE “San José Artesano 1”.**

\*Situación: al Norte del suelo urbano de la barriada de San José Artesano, entre la carretera nacional 301 y el colegio Barranco Molax.

\*Superficie: 6,39 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,76 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, del que el 80 % es para uso residencial y el 20 % para uso comercial/terciario.

\*Se fija, además del SGV, un viario obligatorio a respetar en el Plan Parcial.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4%
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos y calles: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por parcelas con edificaciones.

#### **UBLE “San José Artesano 2”.**

\*Situación: Al Oeste de calle Sevilla de la barriada de San José Artesano.

\*Superficie: 3,82 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,76 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, del que el 80 % es para uso residencial y el 20 % para uso comercial/terciario.

\*Se fija, además del SGV, un viario obligatorio a respetar en el Plan Parcial.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos y calles: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por parcelas con edificaciones.

### **Entre SAN JOSÉ ARTESANO Y HOYA DEL CAMPO**

#### **UBLE "Barranco Molax".**

\*Situación: Ubicado entre carretera nacional 301, límite del término municipal, carretera de Abarán a su Estación y autovía. Contiene varias edificaciones de actividades económicas.

\*Superficie: 178,55 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 25,00 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente que constituye la MU-402, y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: actividades económicas.

\*Usos incompatibles: Residencial, agrícola-ganadero.

\*Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.

- Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 20 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 10 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificaciones.

#### **UBLE “La Asomada”.**

\*Situación: Ubicado al Norte y Sur de la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones.

\*Superficie: 50,92 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 15 ha.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente que constituye la MU-402, y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, ganadero, áreas e instalaciones de servicio, comercial.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje de camino, y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del sector por parcelas con edificación.

#### **UBLE “El Rulete”.**

\*Situación: Ubicado entre autovía, carretera de la Hoya del Campo, Rambla del Moro, y ferrocarril.

\*Superficie: 178,81 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 20 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente que constituye la A-22, y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial y ganadero.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 10 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

Para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos : 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificación.

## **En HOYA DEL CAMPO**

### **UBLE “Hoya del Campo“.**

\*Situación: Al Sur del suelo urbano de la Hoya del Campo.

\*Superficie: 7,27 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos y calles: 10 m.
- El vallado se situará a 5 m. del eje de calles y caminos.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por edificaciones.

## **8.- ORDENANZAS AMBIENTALES**

## 8.- ORDENANZAS AMBIENTALES

### Artículo 1.-

Las actividades no contempladas en el Anexo III de la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente, no podrán obtener licencia de obra y en su caso licencia de actividad si previamente no han obtenido la autorización ambiental que proceda (Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental).

### Artículo 2.-

Los proyectos de derribo y demolición de acuerdo con lo especificado en el Anexo II, punto 28 de la Ley 1/1995, deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental con especial referencia al destino a dar a los residuos de demolición.

### Artículo 3.-

Tanto en los proyectos de derribo como en los de nueva construcción la licencia quedará condicionada al depósito de una fianza de 1.000 ptas. Por tonelada que se devolverá una vez que sea justificada la entrega de los residuos a gestor autorizado.

### Artículo 4.-

Para la valoración de las cantidades de residuos a producir se tendrán en cuenta los siguientes índices:

		Kg de residuos por m2 construido
Derribo de viviendas	con estructura de hormigón	1130
	con obra de fábrica	710
Derribo de industrias, de obra de fábrica		976
Derribo de viales		620
Proyectos de construcción		85

**Artículo 5.-**

Los residuos valorizables o aquéllos que han sido envases y embalajes no podrán destinarse a vertedero.

**Artículo 6.-**

Las actividades que generen aguas de proceso no podrán obtener la autorización de vertido a la red de alcantarillado sin depuración si los límites de los parámetros indicadores de contaminación están por encima de lo especificado en el Decreto nº 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

**Artículo 7.-**

Para las actividades a desarrollar en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario o Zonas de Especial Protección para las Aves, que puedan afectar al término municipal de Abarán, la autorización urbanística quedará condicionada a la autorización ambiental que proceda y en todo caso a su compatibilidad con el objetivo de protección de los espacios, lugares y zonas que se declaren.

**PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO****Artículo 8.-**

Dada la posible incidencia que podrían producir las conducciones de saneamiento, estas deberán impermeabilizarse con el objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, escapes, etc.) a las aguas subterráneas. Las industrias implantadas o que se implanten en las parcelas calificadas con este uso, deberán contemplar un sistema de evacuación que conecte con el sistema de alcantarillado del municipio de Abarán, que garantice que los distintos parámetros de vertido, estén por debajo de los límites establecidos al respecto por la Ordenanza Municipal y en el supuesto de que no existiera, se tendrá en cuenta el Decreto 16/1999 de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.



**Artículo 9.-**

En el supuesto de instalar algún depósitos de combustibles, éstos estarán dotados de una doble barrera de estanca de materiales impermeables y estables física y químicamente para las condiciones de trabajo que le son exigibles (contacto con sustancias peligrosas, enterramiento, humedades, corrosión paso de vehículos, etc.) de forma que impida que cualquier fuga alcance el exterior. Así mismo se instalará un sistema de registro en el subsuelo para detectar cualquier posible fuga.

**Artículo 10.-**

Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada en la urbanización de las parcelas serán recogidos por gestores autorizados, debiéndose evitar la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., que deberán ser retirados a un vertedero autorizado.

**PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO****Artículo 11.-**

Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización como las de construcción de las instalaciones industriales futuras, se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

**Artículo 12.-**

En la fase de funcionamiento, tanto las industrias futuras como las implantadas con anterioridad a la aprobación del Plan General, deberán ajustarse a la normativa de ruidos vigente.

Mientras no se apruebe una ordenanza municipal, será de aplicación el **DECRETO NÚMERO 48/1998 DE 30 DE JULIO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE FRENTE AL RUIDO**, que establece los valores límites siguientes:

### Valores límite de ruido en el medio ambiente exterior

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	
	Día	Noche
	Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura etc) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.) áreas recreativas y Deportivas no masivas	60	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65

### Valores límite de ruido en el interior de los edificios

Tipo de receptor	Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	
	Día	Noche
	Sanitario, docente y cultural	45
Viviendas y hoteles	50	40

## PROTECCIÓN DEL PAISAJE

### Artículo 13.-

Se realizará de forma previa, el acopio de la "tierra vegetal" resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

**Artículo 14.-**

En las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del Plan General y especialmente las situadas en núcleos urbanos, deberán realizar pantallas arbóreas que independicen la industria de los inmuebles cercanos e impidan las vistas desde la carretera.

**Artículo 15.-**

Asimismo deberá realizarse la integración arquitectónica - cromática de las edificaciones industriales y comerciales, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

**PROTECCIÓN DE LA BIOCENOSIS****Artículo 16.-**

En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberán utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

**Artículo 17.-**

Se deberán respetar y recoger en el proyecto de urbanización, las zonas ocupadas por especies protegidas de las futuras parcelas recalificadas por el PGMO.

**PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA****Artículo 18.-**

Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de la maquinaria, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

**Artículo 19.-**

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de protección de la atmósfera.

## RESIDUOS

### Artículo 20.-

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de residuos.

## PATRIMONIO HISTÓRICO - ARTÍSTICO

### Artículo 21.-

La recalificación de las zonas que afecten a varias vías pecuarias deberán pedir las autorizaciones correspondientes de la Dirección General del Medio Natural y llevar a cabo las recomendaciones dictadas al respecto en cumplimiento de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

### Artículo 22.- Normativa de protección arqueológica.

Está contenida en la ordenanza NUP (pág. 122 a 124 de estas Normas).

### Artículo 23.- Catálogo

Con independencia de lo especificado en los art. 4 (pág. 54) y 9 (pág. 56) de la Ordenanza sobre condiciones estéticas, se establece lo siguiente:

#### 23.1.- Grados de protección.

El Catálogo de edificios de interés, genera una normativa de protección específica, desarrollada en fichas individualizadas donde se hace referencia al "Grado de Protección". Se establecen tres grados distintos de protección:

- Grado 1: Protección integral.- Sólo se permiten obras de consolidación, restauración y conservación, de la totalidad o parte del edificio, que no afecten a su configuración estructural, imagen o uso. No podrán ser objeto de segregación.
- Grado 2: Protección estructural.- Permite, además de obras de consolidación, restauración y conservación, obras de rehabilitación, siempre que se mantengan aquellos elementos que se especifique en las fichas individualizadas: escaleras, torreones, crujías, etc.

- Grado 3: Protección parcial.- Permite actuaciones mecho más libres en los edificios, debiéndose sólo conservar los elementos especificados para cada caso en las fichas. La mayoría de las veces sólo afectan a la imagen exterior de la edificación, por tratar de conservar el interés ambiental del entrono.

#### 23.2.- Determinaciones.

En las fichas del Catálogo se establece una serie de determinaciones referentes a las actuaciones posibles, con indicación a la conservación, medidas correctoras en las rehabilitaciones y medidas recomendadas , como la eliminación de elementos distorsionantes, para recuperar la integridad compositiva o ambiental del edificio.

#### 23.3.- Prevalencia normativa del Catálogo.

En el caso de que las condiciones fijadas en el Catálogo entren en contradicción con la Normas urbanísticas, siempre prevalecerán las del Catálogo.

#### 23.4.- BIC y entornos BIC.

Cualquier actuación que se realice en los Monumentos o en los espacios libres que los circundan, deberá ser autorizada expresamente por la Dirección General de Cultura.

Las obras que afecten a fachadas, cubiertas o demoliciones y nuevas construcciones de los edificios incluidos en el entorno de un BIC, precisarán ser autorizadas expresamente por la Dirección General de Cultura.

### **Artículo 24.- Inmuebles catalogados. Ruinas, demoliciones y rehabilitaciones.**

En los inmuebles catalogados se estará a lo dispuesto, además de a la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollan, en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

En todo caso, los edificios catalogados se sujetarán a las determinaciones contenidas en el Catálogo.

En cuanto a los BIC y entornos BIC se estará a lo dispuesto en los artículos 20.4 y 24 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y será preceptiva la autorización expresa de la Dirección General de Cultura.

Los edificios catalogados con grado 3 que se declaren en ruina deberán conservar la fachada. Si ello se considerase imposible, se solicitará informe al Laboratorio Regional de Control de Calidad en la Edificación par acreditar si en efecto el mantenimiento de la fachada es o no viable. En caso de que quede justificada la imposibilidad de su conservación, se

tomarán todos los datos necesarios para la reproducción de la misma, integrando los elementos que puedan ser reutilizados.

Por lo demás, se estará a lo establecido en el Título II y Título IV de la mencionada Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.