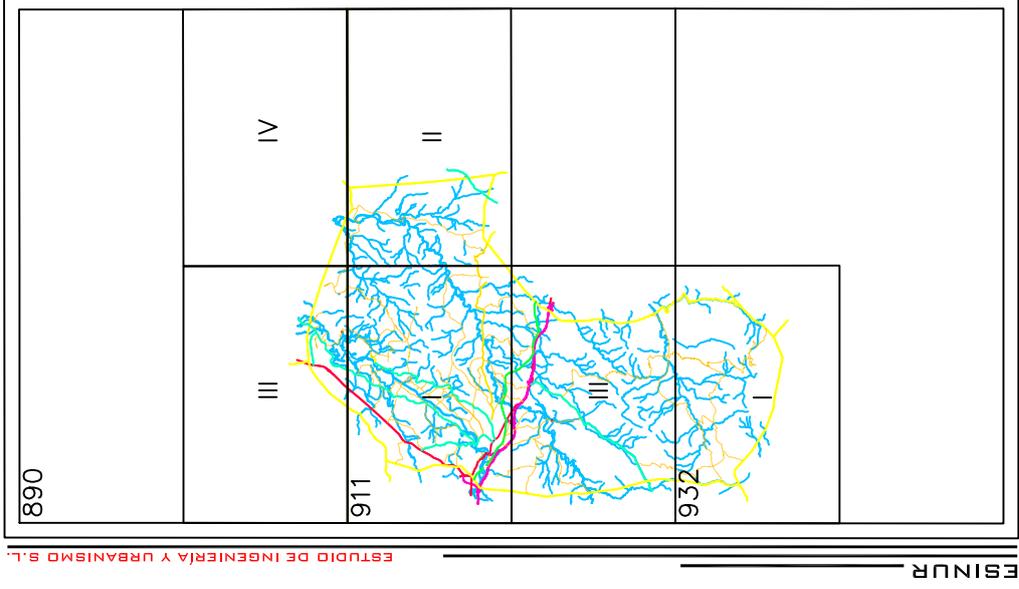




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEHEGÍN

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CEHEGÍN

-DOCUMENTO REFUNDIDO 2021-



NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

EQUIPO REDACTOR

COORDINADOR: JESÚS MARTÍNEZ PIÑERA. Ingeniero de C.C.P



EQUIPO:

PILAR BALSALOBRE CANO. Arquitecta
ENCARNA CANO BERNAL. Ingeniero Industrial
M^a. JOSE BALSALOBRE CANO. Arquitecta
ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ-DEHESA. Ingeniero Industrial
JESÚS MARTÍNEZ SÁNCHEZ-DEHESA. Ingeniero Agrónomo
CARMEN PALOMA MARTÍNEZ SÁNCHEZ-DEHESA. Ingeniero Técnico en Topografía
JUAN JOSÉ MARTÍNEZ CABALLERO. est. I. T.O.P
M^a PILAR CANO GARCÍA. Delineante

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS**ÍNDICE**

	PÁG.
NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS	3
1.- NORMAS URBANÍSTICAS	9
I.- PREÁMBULO	9
II.- OBJETO	9
III.- INTENCIÓN	9
<i>CAPITULO I.- GENERALIDADES</i>	<i>10</i>
Norma 1.- Fundamento de las Normas y Ordenanzas	10
Norma 2.- Ámbito de aplicación	14
Norma 3.- Vigencia	14
Norma 4.- Revisión	14
Norma 5.- Modificación	14
Norma 6.- Interpretación	15
Norma 7.- Obligatoriedad y ejecutividad	15
Norma 8.- Publicidad	15
Norma 9.- Seguimiento y control	16
Norma 10.- Documentos del Plan	16
Norma 11.- Definiciones y terminología	16
<i>CAPITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</i>	<i>21</i>
Norma 12.- Clasificación del suelo	21
Norma 13.- Suelo Urbano (U)	21
Norma 14.- Suelo Urbano Consolidado (UC)	21
Norma 15.- Suelo urbano sin consolidar (USC)	22
Norma 16.- Suelo Urbano de Núcleo Rural (UNR). Suelo Urbano Especial (Ue)	23
Norma 17.- Suelo No Urbanizable (NU)	24
Norma 18.- Suelo Urbanizable (UR y UBLE)	25
Norma 19.- Régimen aplicable a las construcciones fuera de ordenación	27
Norma 20.- Usos y obras provisionales	28
Norma 21.- Deberes de uso, conservación y rehabilitación	28
Norma 22.- Desarrollo del Plan	28
Norma 23.- Planes Parciales	28
Norma 24.- Planes Especiales	28
Norma 25.- Estudios de Detalle	28
Norma 26.- Normas Complementarias	28
Norma 27.- Proyectos de Urbanización	29
<i>CAPITULO II.- EJECUCIÓN DEL PLAN</i>	<i>30</i>
Norma 28.- Gestión urbanística. Unidades de Actuación (U.A.)	30
Norma 29.- Delimitación de Unidades de Actuación	30
Norma 30.- Actuaciones aisladas	30
Norma 31.- Delimitación de sectores	30
Norma 32.- Sistemas de Actuación	30
Norma 33.- Parcelaciones	31
Norma 34.- Programas de actuación	31
Norma 35.- Proyecto de reparcelación	31
Norma 36.- Edificación directa. Cesión de viales. Normalización de fincas	31
Norma 37.- Plazo de edificación	31
2.- ORDENANZA PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	33
Artículo 1.- Obras de urbanización	33
Artículo 2.- Vialidad	33
Artículo 3.- Red de alcantarillado	33
Artículo 4.- Red de distribución de agua potable	34
Artículo 5.- Red de distribución de energía eléctrica	35
Artículo 6.- Alumbrado público	36
Artículo 7.- Red de telecomunicación por cable	36
Artículo 8.- Red de gasificación	36
Artículo 9.- Jardinería	36
Artículo 10.- Mobiliario urbano	37

3.- ORDENANZA PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	39
Artículo 1.- Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación	39
Artículo 2.- Alineaciones	39
Artículo 3.- Chaflanes	39
Artículo 4.- Retranqueos	39
Artículo 5.- Alturas de la edificación	40
Artículo 6.- Alturas libres	41
Artículo 7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación	41
Artículo 8.- Sótanos y semisótanos	42
Artículo 9.- Entreplantas	43
Artículo 10.- Patios interiores de la edificación	43
Artículo 11.- Cuerpos volados	43
Artículo 12.- Chimeneas de ventilación	44
Artículo 13.- Chimeneas de salida de humos y gases.....	44
Artículo 14.- Escaleras.....	44
Artículo 15.- Portales	44
Artículo 16.- Pasillos.....	45
Artículo 17.- Medianerías.....	45
Artículo 18.- Cubiertas	45
Artículo 19.- Fachadas.....	45
Artículo 20.- Marquesinas.....	46
Artículo 21.- Toldos	46
Artículo 22.- Kioscos.....	46
Artículo 23.- Aparcamiento.....	46
Artículo 24.- Cuartos de basura y limpieza	47
Artículo 25.- Aparatos elevadores.....	47
Artículo 26.- Servicio de cartería.....	48
Artículo 27.- Señalizaciones de edificios	48
Artículo 28.- Señalizaciones interiores en la edificación	48
Artículo 29.- Antenas en edificios residenciales.....	48
Artículo 30.- Aislamientos.....	48
Artículo 31.- Servicio de agua potable	49
Artículo 32.- Red de saneamiento.....	49
Artículo 33.- Energía eléctrica	49
Artículo 34.- Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.	49
Artículo 35.- Superficies.....	49
4.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES ESTÉTICAS.	52
Artículo 1.- Proyectos.....	52
Artículo 2.- Anuncios y señales luminosas	52
Artículo 3.- Instalaciones del aire acondicionado	52
Artículo 4.- Edificios catalogados	53
Artículo 5.- Volúmenes.....	53
Artículo 6.- Fachadas.....	53
Artículo 7.- Cubiertas	53
Artículo 8.- Trasero y medianero	53
Artículo 9.- BIC y entornos de protección	54
5.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.....	56
Artículo 1.- Ámbito de aplicación.....	56
Artículo 2.- Clasificación de usos.....	56
Artículo 3.- Simultaneidad de usos	57
Artículo 4.- RES.- RESIDENCIAL	58
Artículo 5.- TER.- TERCIARIO	59
Artículo 6.- IND.- INDUSTRIAL	64
Artículo 7.- ALM.- ALMACEN	66
Artículo 8.- PAR.- GARAJES O APARCAMIENTO.....	67
Artículo 9.- N.- USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	68
Artículo 10.- D.- DOTACIONAL.....	71
Artículo 11.- Usos existentes	75
6.- PROCEDIMIENTO DEL PLAN	77
Artículo 1.- Actos regulados	77

Artículo 2.- Actos sujetos a licencia municipal.	78
Artículo 3.- Información urbanística. Cédula urbanística. Cédula de edificación. Cédula de urbanización.....	79
Artículo 4.- Elaboración, documentos, tramitación y aprobación de Normas Complementarias, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.....	80
Artículo 5.- Garantía de urbanización.	87
Artículo 6.- Recepción de obras de urbanización.....	87
Artículo 7.- Licencias de Parcelación.	87
Artículo 8.- Licencias de obras.	89
Artículo 9.- Informe técnico.	91
Artículo 10.- Concesión de licencia.	91
Artículo 11.- Obras menores.....	91
Artículo 12.- Acta de tira de cuerdas.....	93
Artículo 13.- Obras de emergencia.	94
Artículo 14.- Cartel de obra.....	94
Artículo 15.- Modificaciones en obra.....	94
Artículo 16.- Prórroga de licencia.	95
Artículo 17.- Terminación de las obras.	95
Artículo 18.- Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.	95
Artículo 19.- Devolución de fianza.	95
Artículo 20.- Licencia de primera ocupación.....	95
Artículo 21.- Licencia de actividad.	97
Artículo 22.- Actividades inocuas o exentas de calificación ambiental.....	98
Artículo 23.- Actividades sujetas a calificación ambiental u otro tipo de autorización ambiental.....	99
Artículo 24.- Cambio de titularidad.....	100
Artículo 25.- Autorizaciones previas.	100
Artículo 26.- Resolución única.	100
Artículo 27.- Contratos de suministros.	100
Artículo 28.- Autorizaciones excepcionales.	100
INFRACCIONES Y FISCALIZACIÓN.....	101
Artículo 29.- Ineficacia de alineaciones y rasantes.	101
Artículo 30.- Ineficacia de la licencia.....	101
Artículo 31.- Revisión de obras.	101
Artículo 32.- Declaración de ruina.	101
Artículo 33.- Órdenes de ejecución.....	101
Artículo 34.- Protección de la legalidad urbanística.....	101
7.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA.....	103
SUELO URBANO.....	103
“NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS” DEL P.E.P.R.I ADAPTADAS POR EL P.G.M.O.	105
UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	114
1p RESIDENCIAL PEPRI. Normas del PEPRI.....	114
1a Protección del Casco Antiguo.....	114
1b RESIDENCIAL. Edificación Cerrada.....	115
1c RESIDENCIAL. Edificación Semiabierta.....	117
1d RESIDENCIAL. Edificación Abierta.....	118
1e RESIDENCIAL. Edificación en Hilera.....	120
1f RESIDENCIAL. Edificación Aislada.....	121
2a ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Edificación Cerrada.....	122
2b ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Edificación Abierta.....	124
3a INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.....	126
3b INDUSTRIAL. Edificación Abierta.....	128
4a EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada.....	130
4b EQUIPAMIENTO. Edificación Abierta.....	131
5a ESPACIOS LIBRES.....	132
5b ESPACIOS LIBRES EN EXTERIOR.....	133
6 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....	134
7 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS (SU).....	135
8 VÍA VERDE (De aplicación en todas las clases de suelo).....	136
SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO O A MODIFICACIÓN EN TRÁMITE.....	137
SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO.....	138
SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL (UNR).....	139
SUELO NO URBANIZABLE.....	141
NUam.- AMBIENTAL.....	142
NUa.- ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.....	144

<i>NUr.- REGADÍO</i>	147
<i>NUri. – REGADÍO INTENSIVO</i>	150
<i>NUs. – SECANO</i>	151
<i>NUp.- PAISAJÍSTICO- AGROFORESTAL</i>	153
<i>NUe. – EXTRACTIVO</i>	155
<i>NUi. – INADECUADO</i>	157
<i>S.G.V. SISTEMA GENERAL VIARIO</i>	158
<i>S.G.A. SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</i>	164
<i>S.G.S. SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN</i>	164
<i>S.G.E. SISTEMA GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN</i>	165
<i>S.G.H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO</i>	166
<i>S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</i>	168
<i>S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS</i>	169
<i>S.G.G. SISTEMA GENERAL DE GASIFICACIÓN</i>	170
<i>S.G. VERTEDERO DE INERTES</i>	170
<i>UR.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</i>	171
<i>UBLE.- SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR</i>	176
8.- ORDENANZAS AMBIENTALES	188
<i>I.- GENERALIDADES</i>	188
Artículo I.0.-.....	188
Artículo I.1.-.....	188
Artículo I.2.-.....	188
Artículo I.3.-.....	189
Artículo I.4.-.....	190
Artículo I.5.-.....	190
Artículo I.6.-.....	190
Artículo I.7.-.....	190
Artículo I.8.-.....	190
Artículo I.9.-.....	190
Artículo I.10.-.....	190
Artículo I.11.-.....	190
Artículo I.12.-.....	191
Artículo I.13.-.....	191
Artículo I.14.-.....	191
Artículo I.15.-.....	191
Artículo I.16.-.....	191
Artículo I.17.-.....	191
Artículo I.18.-.....	191
Artículo I.19.-.....	192
Artículo I.20.-.....	192
<i>II.- CALIDAD Y USOS DEL SUELO</i>	192
Artículo II.1.-.....	192
Artículo II.2.-.....	192
Artículo II.3.-.....	192
Artículo II.4.-.....	192
Artículo II.5.-.....	192
Artículo II.6.-.....	192
Artículo II.7.-.....	193
Artículo II.8.-.....	193
Artículo II.9.-.....	193
Artículo II.10.-.....	193
Artículo II.11.-.....	193
Artículo II.12.-.....	193
Artículo II.13.-.....	193
Artículo II.14.-.....	193
Artículo II.15.-.....	193
Artículo II.16.-.....	194
<i>III.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA</i>	194
Artículo III.1.-.....	194
Artículo III.2.-.....	194
Artículo III.3.-.....	195
Artículo III.4.-.....	195
Artículo III.5.-.....	195

Artículo III.6.-	195
Artículo III.7.-	195
Artículo III.8.-	195
Artículo III.9.-	195
Artículo III.10.-	195
Artículo III.11.-	196
Artículo III.12.-	196
IV.- CONFORT SONORO	196
Artículo IV.1.-	196
Artículo IV.2.-	196
Artículo IV.3.-	196
Artículo IV.4.-	196
Artículo IV.5.-	196
Artículo IV.6.-	197
Artículo IV.7.-	197
Artículo IV.8.-	197
Artículo IV.9.-	197
Artículo IV.10.-	197
V.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA	198
Artículo V.1.-	198
Artículo V.2.-	198
Artículo V.3.-	198
Artículo V.4.-	198
Artículo V.5.-	198
Artículo V.6.-	198
Artículo V.7.- Disminución de la contaminación lumínica	198
VI.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE	199
Artículo VI.1.-	199
Artículo VI.2.-	199
Artículo VI.3.-	200
Artículo VI.4.-	200
Artículo VI.5.-	200
Artículo VI.6.-	200
Artículo VI.7.-	200
Artículo VI.8.-	200
Artículo VI.9.-	200
VII.- MOVILIDAD SOSTENIBLE	200
Artículo VII.1.-	200
Artículo VII.2.-	200
Artículo VII.3.-	201
Artículo VII.4.-	201
Artículo VII.5.-	201
VIII. PROTECCIÓN DE CAUCES, como "corredores ecológicos"	201
Artículo VIII.1.-	201
Artículo VIII.2.-	201
Artículo VIII.3.-	201
Artículo VIII.4.-	201
Artículo VIII.5.-	201
IX.- FLORA Y VEGETACIÓN	202
Artículo IX.1.-	202
Artículo IX.2.-	202
Artículo IX.3.-	202
Artículo IX.4.-	202
Artículo IX.5.-	202
X.- FAUNA	202
Artículo X.1.-	202
Artículo X.2.-	202
Artículo X.3.-	202
Artículo X.4.-	203
Artículo X.5.-	203
XI.- SOCIOECONOMÍA.SALUD PÚBLICA	203
Artículo XI.1.-	203
Artículo XI.2.-	203
Artículo XI.3.-	203

<i>XII.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA, HÁBITATS Y MONTES PÚBLICOS.....</i>	<i>204</i>
Artículo XII.1.-	204
Artículo XII.2.-	204
Artículo XII.3.-	204
Artículo XII.4.-	204
Artículo XII.5.-	204
Artículo XII.6.-	204
Artículo XII.7.-	205
Artículo XII.8.-	205
Artículo XII.9.-	205
Artículo XII.10.-	205
Artículo XII.11.-	205
Artículo XII.12.- Zona de influencia de las áreas protegidas (ENP y Natura 2000)	205
<i>XIII.- VIAS PECUARIAS.....</i>	<i>206</i>
Artículo XIII.1.-	206
Artículo XIII.2.-	206
Artículo XIII.3.-	206
Artículo XIII.4.-	206
Artículo XIII.5.-	206
Artículo XIII.5.-	206
<i>XIV.- PATRIMONIO CULTURAL.....</i>	<i>207</i>
Artículo XIV.1.-	207
<i>XV.- RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS</i>	<i>207</i>
Artículo XV.1.-	207
Artículo XV.2.-	207
Artículo XV.3.-	207
Artículo XV.4.-	207
Artículo XV.5.-	207
Artículo XV.6.-	207
Artículo XV.7.-	207
Artículo XV.8.-	208
Artículo XV.9.-	208
Artículo XV.10.- Establecimientos, instalaciones y zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas.....	208
<i>A N E X O 1</i>	<i>209</i>
1.- Metodología para la elaboración de cartografía de hábitats	209
2.- Prescripciones técnicas aplicables a las instalaciones eléctricas aéreas.....	211
3.- Criterios técnicos para la elaboración del informe ambiental municipal	213
<i>A N E X O 2</i>	<i>214</i>

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), y en concreto en su texto refundido de 1/2005 (TRLSRM).

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 Cehegín.

III.- INTENCIÓN

La normativa aplicable en el término municipal de Cehegín se basa en la que contiene el documento correspondiente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) aprobadas definitivamente en fecha 8 de noviembre de 1988, y su Texto Refundido en enero de 1991.

El presente Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGM) de Cehegín se redacta para la adaptación a TRLSRM del instrumento de planeamiento general (NN SS) actualmente vigentes. Ello en aplicación del art. 126 del TRLSRM

En consecuencia, estas Normas Urbanísticas recogen en su redacción lo indicado en el artículo 121.d del TRLSRM, así como los contenidos en los instrumentos de ordenación, territoriales y sectoriales que apruebe la CARM.

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 de 11, de abril de 1990, de medidas de fomento del patrimonio histórico.
- Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Región de Murcia, fecha de publicación 14 de Mayo de 2.008.
- 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".
- Decreto 40/1997, de 6 de junio, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la región de Murcia.
- Ley 4/97, de 24 de julio, de construcción y explotación de infraestructuras en la Región de Murcia.
- Decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad de la edificación de la Región de Murcia.
- Ley 4-2007, del patrimonio cultural de la Región de Murcia.
- Decreto de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas 37/1987, de supresión de barreras arquitectónicas. (BORM 04/07/1987)
- Orden de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de 15/10/1991, Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación. (BORM 11/11/1991)
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada. (BORM 22/05/2009)
- DL 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).
- Orden de 11 de julio de 2007, de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba el modelo de solicitud de autorización ambiental integrada.
- Orden de 12 de noviembre de 2007, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la comarca del Noroeste de la Región de Murcia (en aprobación inicial).
- Resolución de la Dirección General de Urbanismo, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Plan de Residuos Urbanos y de Residuos no Peligrosos de la Región de Murcia.
- Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia y su modificación (Ley 11/2014, de 27 de noviembre) y Decretos anteriores que tratan sobre establecimientos turísticos.
- Decreto 102/2006 de 8 de junio por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

- Legislación de ámbito estatal:

- Ley de 16 de Diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa
- Decreto de 26 de Abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la ley de Expropiación Forzosa
- Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, que aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *BOE de 15 y 16-09-78.*
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se Aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. *BOE 31-01-78 y BOE 01-02-79.*
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se Aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. *BOE de 31-01-78 y BOE de 01-02-79.*
- Real Decreto-ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (*Afectada por STC 61/1997, de 20 de marzo*). *BOE 99, de 25-04-1997 y BOE 159, de 04-07-1997.*
- Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *BOE 156, de 30-6-1992. (Afectada por STC 61/1997, de 20 de Marzo. BOE 99, de 25-04-97 y 159 de 4-7-1998 y Derogada parcialmente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones)*
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. *BOE 71 de 24-3-95*
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Sentencia 61/1997, de 20 de Marzo, del Tribunal Constitucional, respecto al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, (se incluye únicamente el Fallo de la Sentencia). *BOE de 25-04-1997.*
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. *BOE 175, de 23-07-97.*
- Ley 38/1999, de 25 de noviembre, de Ordenación en la Edificación.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. *BOE 151, de 24-06-2000.*
- Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio, sobre la Ley de Aguas.
- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación. *BOE 157, de 02-07-2002*
- Real Decreto 997/2002, de 27 de Septiembre, por el que se aprueba la *Norma de Construcción Sismorresistente. Parte General y de Edificación (NCSE-02)*. *BOE 244, de 10-11-2002*
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. *BOE 121, de 21-05-03.*
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- LEY 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Agua.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto del 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: puentes (NCSP-07).
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo. *BOE 128, de 29-5-2007.*
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrográfica.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07
- Normas sobre redacción de proyectos y direcciones de obra de edificación.
- Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Legislación Específica Estatal de E.I.A:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental. BOE 155, de 30-06-1986. Interpretado y parcialmente declarada inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 13/1998 y modificada por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y por la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la Justicia en materia de medio ambiente.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental. BOE 239, de 05-10-88. Interpretado y parcialmente declarada inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 13/1998, de 22 de enero de 1998.
- Real Decreto 2200/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial. BOE 32 de 6-2-1996.
- Real Decreto 411/1997, de 21 de Marzo, por el que se modifica el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y Seguridad Industrial. (se adjunta en anexo). BOE 100, de 26-04-1997.
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. BOE 241, de 7-10-2000.
- Resolución de 19 de Octubre de 2000, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 9/2000, de 6 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental. BOE de 25-10-2000.
- Ley 6/2001, de 8 de Mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental. BOE 111, de 9-5-2001.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Conclusiones de la Conferencia Nacional de Evaluación Ambiental. Madrid, 20 de junio de 2006.
- Resolución de 2 de octubre de 2006, de la Secretaría General para la prevención de la contaminación y el cambio climático, por la que se formula declaración de impacto ambiental sobre el estudio informativo del proyecto de 'Supresión de la Barrera Ferroviaria en Gijón'. BOE 263, de 3-11-2006.

Legislación sectorial aplicable a la E.I.A :

- Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas BOE 292, de 7-12-1961
- Decreto 1022/1964, de 15 de Abril, por el que se aprueba el texto articulado de la ley de Patrimonio del Estado, modificado por las Leyes 66/1997 y 14/2000.
- Orden de 18 de Octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la Contaminación Atmosférica e Industrial. BOE 290, de 3-12-1976.
- Ley 15/1980, de 22 de Abril, de creación del Consejo de Seguridad Nuclear.
- Ley 23/1982, de 16 de Junio, reguladora del Patrimonio Nacional. Modificada por la Ley 66/1997.
- Real Decreto Legislativo de 15 de Octubre de 1982, sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por actividades extractivas
- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE 155, de 29-6-1985
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. BOE 103, de 30-4-1986
- Real Decreto 496/1987, de 18 de Marzo, que desarrolla el Reglamento de Patrimonio Nacional. BOE 88, de 13-04-1987
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. BOE 74, de 28-3-1989
- Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre, aprobando el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. BOE 297, de 12-12-1989
- Ley 21/1992, de 16 de Julio, de Industria. BOE 176, de 23-7-1992
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre. Reglamento General de Carreteras. BOE 228, de 23-9-1994
- Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre. Espacios Naturales. Establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Traspone la Directiva Hábitats 92/42/CEE). BOE 310, de 28-12-1995.
- Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico. BOE 285, de 28-11-1997
- Orden de 27 de Diciembre de 1999 que aprueba la Norma 3.1-IC. Trazado de la Instrucción de Carreteras, en la que se establecen los criterios técnicos para el trazado geométrico de las carreteras. BOE 28, de 02-02-2000.
- Ley 7/2001, de 14 de Mayo, de modificación de la Ley del Patrimonio del Estado, texto articulado aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril. BOE 116, de 15-05-2001.
- Orden de 13 Septiembre 2001 de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la Orden de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la Norma 3. 1.IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras. BOE 231, de 26-09-2001.
- Real Decreto 162/2002, de 8 de Febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE 35, de 8-2-2002.
- Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación del Impacto Ambiental.
- Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1994 y acuerdos de la Comisión Central de Sanidad Local sobre las condiciones higiénicas mínimas. BOE 24/2/45.

- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

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 Cehegín, con los núcleos de población que son los siguientes:

- Cehegín. Ciudad
- Canara - La Pilá - El Cabezo y Algezares - Campillo de los Jiménez
- Cañada de Canara
- Chaparral y Arroyo Hurtado
- Valentín
- El Escobar

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 del TRLSRM).

Norma 4.- Revisión.

1.- Con la definición de revisión dada en el artículo 148 del TRLSRM, 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) Previsión de agotamiento del suelo urbano sin consolidar y el suelo urbanizable sectorizado, al edificarse más del 75% de los solares resultantes.
- e) Crecimiento por encima de las previsiones máximas establecidas en el Plan de Etapas del PGMO.
- f) Por otras circunstancias que se expresen en el Plan de Etapas del PGMO.

2.- El Programa de Actuación será revisado:

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

3.- En general se estará para la Revisión y Modificación a lo dispuesto en el artículo 148 del TRLSRM.

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 sustancialmente a los sistemas generales. Su tramitación seguirá el procedimiento previsto en el artº 138 del TRLSRM.

3.- Modificaciones no estructurales: No afectan a sistemas generales. Su tramitación seguirá el procedimiento previsto en el artº 139 del TRLSRM.

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 Cehegín.

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, y en los planos los de mayor escala sobre los de menor y cada uno sobre los demás, en función de su contenido específico.

4.- Orden de prevalencia de los documentos del Plan. En caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones del PGMU, salvo en los casos en que expresamente se indique otra cosa, la prelación de los documentos del Plan será la siguiente

- 1.- Normas urbanísticas.
- 2.- Catálogo.
- 3.- Planos de ordenación.
- 4.- Memoria.
- 5.- Programa de Actuación.
- 6.- Estudio Económico y Financiero.

Norma 7.- Obligatoriedad y ejecutividad.

1.- Las determinaciones de 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 del TRLSRM.

4.- Todas las actuaciones que incidan en el ámbito territorial del municipio de Cehegín, deberán ajustarse a las determinaciones de este Plan, salvo actuaciones de urgencia e interés general previstos en el TRLSRM.

5.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 151 TRLSRM.

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 del TRLSRM.

4.- El Ayuntamiento creará, **tras** 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 del TRLSRM y en estas Normas.

Norma 10.- Documentos del Plan.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del TRLSRM, las determinaciones del PGMO de Cehegín se desarrollan 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 en 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 **la cara inferior del último forjado**, 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^2/m^2).

Ático.- Vivienda o parte de vivienda situada en la última planta de la edificación, retranqueada 3 metros como **mínimo** respecto a las alineaciones oficiales, exceptuándose los casos que se determinen en el planeamiento de desarrollo. **En edificación aislada el retranqueo de 3 m lo será respecto de cada fachada de la edificación.**

Balsa de riego.- Depósito de obra que se forma artificialmente en el que se almacenan las aguas para riego. Se podrá tramitar como obra menor cuando su volumen no exceda de $50 m^3$.

Barbacoa.- Pequeña construcción, que puede estar techada, para la colocación de los elementos necesarios para cocinar alimentos al aire libre. Se podrá tramitar como obra menor cuando su superficie no exceda de $6 m^2$.

Cámara.- Espacio situado bajo cubierta inclinada y el último forjado. En el ámbito del PEPRI del Casco Antiguo se considera como una planta más con las condiciones particulares establecidas en su normativa. En el resto, **en lugar de cámara, se podrá realizar bajo cubierta o ático conforme determine** el artículo 7, "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación", de la Ordenanza para las Condiciones Generales de la Edificación.

Caseta instalaciones de riego por goteo.- Construcción con las instalaciones necesarias y específicas para el riego por goteo. Se podrá tramitar como obra menor cuando su superficie no exceda de $6 m^2$, su longitud de fachada de 3 m., su anchura de 2 m. y su altura de 2,20 m. La estética estará acorde con el entorno.

Cobertizo.- Construcción para el almacenamiento de útiles y maquinaria agrícola. Se podrá tramitar como obra menor cuando su superficie no exceda de $12 m^2$, su longitud de fachada de 4 m., su anchura de 3 m. y su altura de 2,50 m. La estética estará acorde con el entorno.

Corral al aire libre.- Cerramiento de obra de fábrica sin cubierta para la cría de animales. Su superficie no podrá exceder de $12 m^2$ cuando su autorización se tramite como obra menor.

Edificabilidad bruta.- Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados y la superficie en metros cuadrados de la parcela o área (m^2/m^2) 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^2/m^2).

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.).

Embalse o pantano.- Gran depósito que se forma artificialmente, mediante movimiento de tierras, en el que se almacenan las aguas para riego.

Entreplanta.- Alfillo 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 a vía pública o privada.

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.

Galería en viviendas.- Pieza abierta volcada a la vía pública o espacio exterior privado con fondo superior a 1m.

Galería comercial.- Pasaje cubierto en el que se sitúan varios comercios.

Lindero.- Línea de división de parcelas.

Lindero de calle.- Alineación oficial.

Marquesina.- Cubrición ligera que normalmente está adosada a la edificación. También puede ser exenta y abierta por todos sus lados. Se tramitará como obra menor cuando no tenga carácter residencial, no pudiendo exceder su superficie de 30 m².

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

Mirador en viviendas.- Pieza abierta volcada a la vía pública o espacio exterior privado con fondo igual o inferior a 1m.

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.

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.

Pérgola.- Elemento decorativo, formado por materiales ligeros que sirve para dar soporte a plantas trepadoras. Se tramitará como obra menor cuando su superficie no exceda de 30 m².

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.

Piscina.- Estanque destinado al baño, la natación, u otros ejercicios o deportes acuáticos. En suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar se podrá tramitar como obra menor cuando su volumen no exceda de 50 m³ y su profundidad máxima sea de 1,50 m.

Porche.- Zona cubierta abierta por dos o tres lados, que se sitúa junto a una edificación y se encuentra apoyada sobre pilares. Se tramitará como obra menor cuando no tenga carácter residencial, no pudiendo exceder su superficie de 30 m² o de la superficie de la edificación a la que se adosa.

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 esté 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. El acceso no podrá ser directo desde la vivienda. Su superficie construida máxima será de 12 m².

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

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

Usos tolerados.- Son aquellos que no están prohibidos y tampoco se consideran preferentes. Su implantación estará sujeta a la compatibilidad con los usos preferentes.

Vallado.- Cerramiento de una finca para su resguardo. En suelo urbano el vallado se ajustará a la alineación marcada por la ordenación y sus características se ajustarán a las normas de cada zona. En suelo urbanizable y no urbanizable el vallado guardará una separación mínima al eje de cualquier camino municipal, figure o no en el inventario de caminos municipales, dependiendo de las características del mismo (diáfano o de obra).

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 II.- 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 del TRLSRM).

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 del TRLSRM, las siguientes categorías básicas:

- a) 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 del TRLSRM, se delimitan en él las unidades de actuación.
- b) 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.
- c) Suelo Urbano de Núcleo Rural, o de agregado rural tradicional (**UNR**). 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 a partir de la aprobación definitiva del plan general.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos afectados por la corrección de alineaciones, cuando ésta no suponga más del 20 por ciento de la parcela, y costear los gastos de urbanización precisos para que la parcela adquiriera 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, **salvo que conforme a la legislación vigente conlleve incremento de aprovechamiento no necesario para garantizar su viabilidad.**

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 71, 166, 167 y 168 del TRLSRM.

- Sistema de actuación:

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

Norma 15.- Suelo urbano sin consolidar (USC)

- Definición:

1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos que se encuentran sin 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 (existencia de servicios y consolidación suficiente de acuerdo con el art. 62.b del TRLSRM) y se les dota de la ordenación necesaria y se completan los servicios urbanísticos a pie de parcela. 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 U.A 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 del TRLSRM.

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:

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

Norma 16.- Suelo Urbano de Núcleo Rural (UNR). Suelo Urbano Especial (Ue)

16.A).- UNR

-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 del TRLSRM.

- Sistema de actuación:

4.- Para la realización de actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el artículo 165 del TRLSRM. 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 y no esté especificado mediante delimitación de una unidad de actuación.

16.B).- Ue. No se ha considerado ningún área incluida en esta categoría.**-Definición:**

1.- Tendrán la consideración de suelo urbano especial los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional, que, careciendo de algunos de los requisitos del apartado anterior, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

-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 al camino tradicional, 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 del TRLSRM.

- Sistema de actuación:

4.- Para la realización de actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el artículo 165 del TRLSRM. 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 y no esté especificado mediante delimitación de una unidad de actuación.

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:

a) Suelo No Urbanizable con categoría de protección específica:

NUam	No urbanizable ambiental
NUa	No urbanizable arqueológico y paleontológico

b) Suelo No Urbanizable con categoría de protegido por el planeamiento:

NUr	No Urbanizable regadío
NUri	No Urbanizable regadío intensivo
NUs	No Urbanizable secano

	NUE	No urbanizable extractivo
	NUp	No Urbanizable con protección paisajística agroforestal .
c)	Suelo No Urbanizable con categoría de inadecuado	
	NUi	No urbanizable inadecuado

Los yacimientos arqueológicos y [paleontológicos](#), 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 específica, con la normativa correspondiente contenida en [el CATÁLOGO, que contiene entre sus documentos la Carta Arqueológica \(documento 1\) y la Carta Paleontológica \(documento 2\)](#). 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, bien específica, bien por el planeamiento, 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 del TRLSRM.

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).

Para esta clase de suelo se podrá establecer la categoría de suelo urbanizable especial para aquellos terrenos específicos, con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.

- 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 del TRLSRM), 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 del TRLSRM, 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 del TRLSRM.

- 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.

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 más 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:
20m² por cada 100m² de aprovechamiento, para el sistema general de espacios libres.
16,2 m² por cada 100 m² construidos, para el sistema general de equipamientos.
3 m²/habitante, para otras instalaciones colectivas al servicio general de la población (abastecimiento, saneamiento y depuración, electrificación, gasificación, etc.), tanto de titularidad pública como privada, distinguiendo ésta. Se reservará el 30% para vivienda de promoción pública (antigua VPO)
 - Para uso global de actividad económica:
10 m²/100 m² de superficie construida, para el sistema general de espacios libres.
2 m²/100 m² de superficie construida, para el sistema general de equipamientos.

2 m²/100 m² de superficie construida, para otros servicios del sistema general (abastecimiento, saneamiento y depuración, electrificación, gasificación, etc.).

Criterios de ubicación y forma de las reservas:

SGEL: Superficie mínima = 1.000m². Permitir la inscripción de un círculo de Ø mínimo = 30m.

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

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

SGEg: Más del 30% conformará una sola parcela. Además, para suelos residenciales, más 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.
- d) 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.
- e) Respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 81 del TRLSRM.

- Espacios que integran los de uso de protección y mejora ambiental:

5.- Integran estos espacios:

- a) El sistema de espacios libres locales
- b) Los espacios libres de parcela que den frente a viales, tengan una superficie mayor de 100 m², anchura mínima de 3 m y tratamiento de jardinería con arbolado en al menos un 50 % de su superficie.
- c) Las medianas de viales, siempre que cuenten con un ancho mínimo de 3 metros y estén ajardinadas con arbolado.

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 del TRLSRM.

2.- A los efectos de aplicación del régimen de fuera de ordenación del citado artículo 94, se consideran sustancialmente disconformes con este Plan las siguientes construcciones:

- las que ocupen suelo destinado a dotaciones públicas.
- las que no se ajusten a las alineaciones establecidas.
- las que excedan el número de plantas permitido.
- las que excedan en un 10% el volumen permitido o edificabilidad.
- las que no respetando el retranqueo establecido en cada zona se sitúen a menos de 2 metros del lindero.
- las que no se ajusten a los usos permitidos.
- las que no cumplan con las condiciones estéticas, [en el ámbito del PEPRI](#).

3.- Las actuaciones que se realicen sobre éstas construcciones se ajustarán a lo establecido en el artº 94.3.

En este sentido se entiende por obras de:

- consolidación, las de rehabilitación integral de la edificación.
- aumento de volumen, cualquier modificación del volumen existente.
- modernización, las de ejecución de nuevos elementos constructivos y/o instalaciones que no sean sustitución de los existentes.
- incremento en el valor de expropiación, todas aquellas actuaciones que supongan un revalorización de la edificación de acuerdo con los criterios de la normativa oficial sobre valoraciones y tasaciones.

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 del TRLSRM., 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 del TRLSRM.

2.- Se elaborarán para alguna de las finalidades previstas en el artículo 109 del TRLSRM.

Norma 25.- Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el art. 120 del TRLSRM., 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 del TRLSRM

3.- En ningún caso podrán formularse como instrumento para abrir o prolongar nuevas calles públicas.

Norma 26.- Normas Complementarias.

1.- De acuerdo con lo especificado en el artículo 103 del TRLSRM 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 del TRLSRM

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 puedan 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 del TRLSRM. 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, [de acuerdo con prescripciones de las comunidades de regantes afectadas](#).
- 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.
- k) Previsión de contenedores soterrados para la recogida de residuos sólidos.
- l) Previsión de centros de transformación subterráneos.
- m) Red de telecomunicaciones (televisión por cable, etc).

CAPITULO II.- 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, del TRLSRM.

Norma 29.- Delimitación de Unidades de Actuación.

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

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- d) Que regularicen la 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 del TRLSRM.
- g) 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 del TRLSRM.

Norma 30.- Actuaciones aisladas.

Su objeto y gestión son los definidos en artículo 165 del TRLSRM.

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 podrá realizar por cualquiera de los sistemas previstos en el artº 171 del TRLSRM, fijándose el de COMPENSACIÓN para todas ellas, a excepción de lo que se especifique para cada unidad, como el de EXPROPIACIÓN que se fija para la unidad GRAN VÍA-1:

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 compensación para todas las Unidades de Actuación que delimita el Plan.

3.- Los distintos sistemas de actuación se registrarán por lo establecido en los artículos 178 a 194 del TRLSRM.

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 del TRLSRM.

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 del TRLSRM.

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

Norma 35.- Proyecto de reparcelación.

1.- Su objeto, criterios a tener en cuenta y documentación a contener son los definidos en el artículo 175 del TRLSRM.

2.- La tramitación, aprobación, efectos y formalización del proyecto de reparcelación se realizará conforme establecen los artículos 176 y 177 del TRLSRM.

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

Se registrarán por lo establecido en los artículos 166, 167 y 168, respectivamente, del TRLSRM.

Norma 37.- Plazo de edificación.

1.- Los plazos de edificación de cuatro años establecidos en las Normas 14 y 15 de este 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 de hormigón tipo bicapa o piedra natural.

5.- Siempre que sea posible se dispondrá de tapas pavimentables para los servicios.

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 separativo.

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 (si los conductos lo admiten, se podrá aumentar esta velocidad hasta la aconsejada por el fabricante), 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 impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento. Para calles de más de 14 m de ancho, será preferible doble red.

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 descienda de 0,6 m/seg., y en aquellos en que, por las características de su vertido, se prevean sedimentaciones. Tendrán una capacidad mínima de 0,6m³. En caso de que se disponga de dispositivos para limpieza puntual periódica, se evitará la instalación de cámaras de descarga.
- 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.

2.- Se tenderá a la construcción de redes separativas, siendo obligatorias en los suelos industriales.

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 ² const.día
Riego de calles y jardines.	2 l/m ² 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 a las plantas bajas de todos los edificios, a 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.- 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, y para el supuesto de máxima edificabilidad y máximo número de viviendas.

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

Artículo 6.- 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. Se evitará la contaminación lumínica.
- 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 7.- Red de telecomunicación por cable.

1.- Se proyectará, [preferentemente y mientras no supongan limitación a lo indicado en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones](#), 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.
- c) [Se admite el trazado aéreo siempre que se justifique que no afecte a edificios del patrimonio histórico-artístico ni a la seguridad pública. Se autoriza la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.](#)

2.- [En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que tendrá prevalencia sobre lo indicado en el punto 1 de este artículo 7.](#)

Artículo 8.- Red de gasificación.

1.- Se proyectará teniendo en cuenta las normas de la compañía suministradora.

2.- Sólo será exigible en las nuevas urbanizaciones del núcleo principal, que es el que cuenta con este servicio.

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. Las condiciones de habitabilidad podrán ser reguladas por una ordenanza específica.

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 todas las plantas.

-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 y la longitud del chaflán se refiere a la línea que corta a las dos alineaciones.

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

3.- El establecimiento de chaflanes se exigirá en las edificaciones de nueva planta y rehabilitaciones integrales que técnicamente lo permitan, así como en las elevaciones de planta. Será obligatoria la cesión gratuita del terreno correspondiente a la vía pública.

Artículo 4.- Retranqueos.

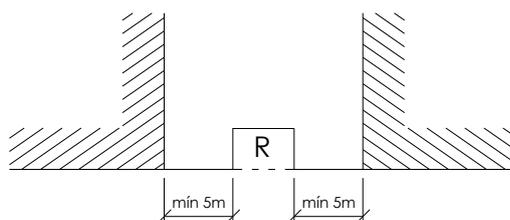
1.- En las zonas de edificación en manzana cerrada, deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

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.- La longitud de fachada mínima de la zona retranqueada será de 5 metros.

3.- 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.

Edificio con retranqueo



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 diáfanos estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,00 m.

Aquellas edificaciones que prevean retranqueo, no perderán edificabilidad sino fondo edificable. Disponiéndose una altura más en forma de ático, vinculada a la vivienda inferior, siempre y cuando el volumen resultante quede retranqueado tanto de las edificaciones colindantes, como de la fachada principal. El retranqueo mínimo será de 3 m.

4.- En las zonas clasificadas como edificación abierta, en las que el retranqueo a la alineación de manzana es obligatoria, se exceptuarán de cumplir dicho retranqueo las instalaciones destinadas a albergar el suministro de servicios públicos, tales como transformadores. Cuadros eléctricos, etc.

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 15 m. En parcelas con mayores dimensiones se podrán escalonar a efectos de la medición de altura máxima de 15 en 15 m. como máximo.

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

- Para I planta.	4,50 m.
- Para II plantas.	7,55 m.
- Para III plantas.	11,10 m.
- Para IV plantas.	14,65 m.
- Para V plantas.	18,20 m.

Se establece la siguiente fórmula para alturas mayores: $H = (n^{\circ} \text{ plantas} - 1) * 3,55 + 4$, en metros.

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 más 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 mantendrá la altura de la mayor hasta una profundidad que quede retranqueada un mínimo de 3 metros respecto a la fachada opuesta. Este retranqueo de 3 metros se mantendrá también en las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.

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. . . . 3,20 m. en general, excepto determinación en regulación de usos.
- Para aparcamientos. 2,20 m.

Se exceptúan las entreplantas, cuya altura libre mínima es de 2,20 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, áticos (cuando lo permita la ordenanza específica de cada zona), las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera, chimeneas, instalaciones de aprovechamiento de energía solar y trasteros complementarios de las viviendas. Por encima de estos elementos no se permitirán instalaciones ni construcciones.

2.- Se prohíbe de forma expresa la cubrición de las terrazas de las edificaciones, parcial o totalmente, permitiéndose elementos móviles y plegables como los toldos y elementos decorativos puntuales.

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% del ocupado por la edificación, 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 por vivienda, con una superficie máxima de doce (12) metros cuadrados construidos. El acceso no podrá ser directo desde la vivienda.

Se establecen dos tipologías de trasteros:

a) sobre terraza o azotea:

- el retranqueo mínimo a fachada será de tres (3) metros
- el antepecho mínimo será de 1,10 m. de altura, aunque podrá aumentarse hasta 1,40 m. de altura, como máximo, cuando su finalidad sea la de ocultar el trastero.

b) bajo cubierta:

- se admite como pendiente máxima del tejado el 65%, cuando su finalidad sea la ocultar el trastero.

Los trasteros tendrán una única puerta de acceso y un hueco para ventilación e iluminación con una superficie máxima de 0,50 m².

- e) En el caso de que exista cubierta inclinada de tejado, los espacios bajo cubierta inclinada, con pendiente máxima de un 45 % y mínima de un 20 %, a partir de la arista horizontal formada por el forjado de techo de la última planta y el plano de la fachada sobre la alineación, y del fondo máximo de 15 metros en la fachada de patio a manzana, con altura de cumbrera máxima de 4 metros, se podrá utilizar, además de lo especificado en los párrafos anteriores y con las limitaciones que se expresan, como espacios habitables anexionados a la vivienda inferior y destinados a dependencias complementarias de la misma vivienda, en ningún caso podrán ser utilizados como vivienda independiente. En el caso de edificación con fondo inferior a 15 metros, como es el caso de la existencia de patios interiores, la altura del paramento sobre el nivel del último forjado en el plano de fachada del patio, será la resultante de la intersección de este plano de fachada con el de la cubierta cumpliendo las condiciones de pendiente y altura de cumbrera establecidas para la misma, así como las de las dimensiones del patio teniendo en cuenta la altura total hasta la línea de cornisa resultante.

El acceso se hará desde la planta de piso inferior, y en esta habrán de ubicarse, al menos, el salón-comedor, la cocina, un dormitorio y un baño completo. En caso de la existencia de ascensor, este podrá llegar a este nivel pero con carácter privativo.

A efectos de habitabilidad, las dependencias bajo cubierta que se destinen a usos vivideros como dormitorios, etc., deberán cumplir con las superficies mínimas establecidas para los mismos, en las zonas de altura igual o superior a 2,20 metros.

En el caso de las zonas que se regulan por condiciones de edificabilidad en m²/m², se contará dentro de la edificabilidad total la parte cuya altura libre sea no inferior a 1,50 metros, que podrá tener uso residencial

En las zonas reguladas por número de plantas, se contabilizará dentro de la superficie construida a efectos de su valoración, la parte que supere los 1,50 metros.

4.- 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 3 m. de la alineación oficial. En este caso ya no se permiten construcciones por encima de la altura máxima de edificación.

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 podrá extender a la superficie de la parcela siempre que se trate de suelo urbano. En este caso, la altura del semisótano se regulará como en el punto 3.

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 2,20 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 mínimas de los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las siguientes condiciones:

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro como mínimo.

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.

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.

3.- Se permiten patinillos de ventilación, con dimensión libre, siempre que no den al mismo, piezas habitables.

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 50 % de la longitud de la fachada, o de cada fachada en edificios en esquina. En casos particulares de composición arquitectónica, podrá admitirse que la superficie máxima resultante de los vuelos permitidos se configure libremente en todas las plantas del edificio.

4.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente máximo permitido y no inferior a 0,60 m. Así mismo quedarán siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45° con el plano de fachada, en el caso de fachadas con un ángulo entre ellas inferior a 90° será el plano bisector. Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 30 centímetros sobre la línea de vuelo máximo.

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. En actividades económicas, en edificios construidos con posterioridad a la aprobación del PGMO, la ventilación de los aseos deberá salir siempre a cubierta.

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 la cubierta del edificio más 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 18,50 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 lucernario, 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 sí 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 aconseja no utilizar 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 3/4 del ancho de la acera, cuando haya acera, y un 1/10 del ancho de la calle, para calles peatonales. En todo caso estos respetarán el arbolado que pueda existir en la acera.

- a) 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 una altura de 2,25 m. Su saliente máximo será 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.

2.- Los toldos de una misma fachada, serán todos iguales o seguirán algún orden estético.

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 plazas de aparcamiento según las siguientes determinaciones:

- Viviendas unifamiliares: 2 plazas por vivienda.
- Viviendas plurifamiliares: 2 plazas por vivienda, salvo justificación técnica que imposibilite la dotación por las características del solar. También será dotará con 1 plaza por cada 100 m² construidos de local.
- Uso Comercial:

- TCo.1, 1 plaza por cada 100 m² construidos de superficie destinada a exposición y venta.
- TCo.2 y TCo.3, 5 plazas por cada 100 m² construidos de superficie destinada a exposición y venta.
- Uso Industrial: 1 plaza por cada 100 m² construidos de edificación.
- Equipamientos: 1 plaza por cada 100 m² construidos de instalación ó 1 plaza por cada 4 personas de aforo.

2.- Se entiende por plaza aparcamiento todo espacio en el que sea posible inscribir, sin ningún obstáculo, un rectángulo de 2,50x5,00 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. La anchura mínima de la calle de circulación será de cinco (5) metros.

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 6,00 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%.

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 m² y no menor de 0,30 m² 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, 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.

3.- Todos los aparatos elevadores de un edificio público ó colectivo, deberán cumplir con las normas de accesibilidad.

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 así como el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales.

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 el número de planta y la letra que le corresponde a cada vivienda o local.

Artículo 29.- Antenas en edificios residenciales.

[En general se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y, más concretamente, al contenido del art. 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y normativa que la desarrolle.](#)

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 debe 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 presentan 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 DB-HE.

4.- Aislamiento contra el fuego:

Se cumplirá lo dispuesto en la DB-SI.

5.- Aislamiento acústico:

Se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas y lo obtenido en la DB-HR.

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 las 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 o molestias para los vecinos.
2.- Salvo regulación específica por la zona en la que estén, podrán permitirse éstas instalaciones sobre el forjado que define la altura máxima 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:

- a) La de las plantas sótano o semisótano, o parte de las mismas, destinada a garaje o a instalaciones al servicio del edificio.
- b) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos previstos por el planeamiento.
- c) Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre la rasante.
- d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- e) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.
- f) La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada 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.
- g) Los huecos de aparatos elevadores.

- h) Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones en cuyo caso se computarán al 100%.
- i) Los espacios de altura libre inferior a 1,50 metros, [en las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación, especificadas en el artículo 7.](#)

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 3/4 del ancho de la acera y 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.
- c) 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 y no podrán sobresalir más de 10 cm respecto a la alineación de la misma. Para su colocación en otro lugar del edificio, cumplirán la condición de no ser visibles desde las vías y espacios públicos.

2.- Para las nuevas edificaciones, será obligatoria la preinstalación de la instalación del aire acondicionado en cubierta, no siendo visible desde la vía pública.

3.- Cuando se coloquen en fachada deberá situarse la parte baja del aparato a una distancia mínima de tres (3) metros respecto de la acera y a una distancia mínima de la medianera de un (1) metro.

4.- Las aguas de condensación estarán canalizadas a la red de saneamiento.

5.- El ruido que produzcan no podrá sobrepasar los niveles permitidos por la legislación vigente.

6.- El aire caliente que produzcan no molestará ni a vecinos ni a viandantes.

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.

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

No se permite en fachada, incluyendo vuelos abiertos, tendedores, pilas, calentadores, calderas y cualquier otro tipo de instalación similar que pueda ser vista desde la vía pública.

Todos los elementos que den a patio de manzana comunitario, serán tratados como fachada.

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 45%, 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.- Trasero y medianero.

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.

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 la Norma 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 LOS USOS

5.- ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 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.

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

1. RES.- RESIDENCIAL, destinados al alojamiento personal o familiar.
 - 1.- RUn.- Residencial Unifamiliar.
 - 2.- RPl.- Residencial Plurifamiliar.
 - 3.- RCm.- Residencial Comunitario.
 - 4.- RMv.- Residencial móvil.
2. TER.- TERCARIO, comprendiendo las siguientes categorías:
 - 1.- TCo.- Terciario Comercial.
 - 2.- THo.- Terciario Hotelero.
 - 3.- TOf.- Terciario Oficinas.
 - 4.- TRe.- Terciario Recreativo
3. IND.- INDUSTRIAL, comprendiendo las siguientes categorías:
 - 1.- Ind1.- Industrial compatible con vivienda.
 - 2.- Ind2.- Industrial enclavado en zonas residenciales.
 - 3.- Ind3.- Industrial de índice alto.
4. ALM.- ALMACÉN, comprende las actividades de almacenamiento:
 - 1.- Alm1.- Almacén compatible con vivienda.
 - 2.- Alm2.- Almacén enclavado en zonas residenciales.
 - 3.- Alm3.- Almacén de índice alto.
5. PAR.- GARAJES O APARCAMIENTOS, comprende los aparcamientos particulares, colectivos o públicos de vehículos de motor:
 - 1.- Par1.- Aparcamiento para uso público o privado.
 - 2.- Par2.- Aparcamiento vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o al transporte de mercancías.

6. N.- USOS EN SUELO NO URBANIZABLE, se establecen las siguientes categorías:

- 1.- Nag.- Uso agrícola.
- 2.- Nga.- Uso ganadero.
- 3.- Nfo.- Uso forestal.
- 4.- Nex.- Uso extractivo.
- 5.- Nes.- Uso de esparcimiento en el medio natural.
- 6.- Nme.- Uso de protección del medio natural.
- 7.- Nre.- Uso residencial en el medio rural.
- 8.- Nfu.- Uso turístico y deportivo.
- 9.- Nsp.- Uso para infraestructuras y servicios públicos.

7. D.- USO DOTACIONAL, comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios:

1.- De red viaria:

- a) RV.- Viario de tránsito.
- b) AV.- Aparcamientos.

2.- De equipamientos:

- a) ED.- Educativo-cultural.
- b) RD.- Deportivo Recreativo.
- c) TD.- Asistencial.
- d) AD.- Administrativo-Institucional.
- e) SD.- Servicio urbano.
- f) UD.- Equipamiento Urbano.

3.- De espacios libres:

- a) AL.- Áreas de juegos.
- b) JL.- Jardines.
- c) QL.- Parques.

Artículo 3.- Simultaneidad de usos.

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

Artículo 4.- RES.- RESIDENCIAL.**Definición:**

- 1.- RUn.- Residencial Unifamiliar, vivienda en parcela independiente y en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
- 2.- RPl.- Plurifamiliar, alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio con acceso y elementos comunes.
- 3.- RCm.- Comunitario, residencia de estudiantes, ancianos, conventos, etc.
- 4.- RMv.- Residencia móvil, espacios en su mayor parte no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campamentos, aparcamientos de roulettes, etc.

Condiciones de composición e higiénicas:

- 1.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio de superficie mínima 10 m², baño y otra habitación destinada al resto de las funciones propias del uso residencial de superficie mínima 20 m². En viviendas de 4 o más dormitorios, como mínimo existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y otro con lavabo e inodoro.
- 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, el estar-comedor tendrá fachada a calle, espacio público, o espacio libre privado que dé a espacio público. El resto de piezas habitables, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores.
- 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 únicamente, por un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias del uso residencial, siempre que cuenten con una superficie mínima útil de 30 metros.

Cocinas:

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

Artículo 5.- TER.- TERCIARIO.**Definición:**

1.- TCo.- Terciario Comercial, comprende los locales destinados a prestar servicios personales de venta, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Los usos comerciales que, por su tamaño, características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o cosas, se consideran incluidos en el uso industrial.

2.-THo.- Terciario Hotelero, [comprende los establecimientos de alojamiento turístico.](#)

3.-TOf.- Oficinas, comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas o despachos.

4.-TRe.- Recreativo, comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento, incluyendo bares, restaurantes, discotecas y espectáculos de cualquier naturaleza.

Clasificación:

1.- TCo.- Uso Comercial:

- a) TCo.1.- Uso comercial compatible con la vivienda. Comprende aquellas actividades comerciales independientes, hasta 600 m² construidos de superficie destinada a exposición y venta, correspondientes a:
- Comercio al por mayor de: textiles, confección de calzado, artículos de cuero, productos farmacéuticos, perfumería, funcionamiento del hogar, artículos de consumo duradero, interindustrial de minería y química, y similares.
 - Comercio al por menor de: productos alimenticios, vehículos, carburantes, juguetes, artículos de deporte, material de oficinas, loterías y similares.
- b) TCo.2.- Uso comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales: locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 600m² y no superior a 1.500m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.
- c) TCo.3.- Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario: comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o no, agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 1.500m², calificados como comercio mixto al por menor en grandes superficies. En el caso de estar permitidos, los TCo.3 de nueva implantación se situarán en edificios cuya fachada principal dan a calle de ancho no inferior a 15 metros.

Condiciones de los locales:

1.-TCo. Uso comercial:

- a) Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 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 g).
 - En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
 - 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.
 - La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m.
 - Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 200 m², un inodoro y un lavabo, por cada 500 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 200 m² 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.
 - 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.
 - 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.
 - En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en el Código Técnico de la Edificación en los apartados DB-SI, DB-HR y normativa vigente que le sea de aplicación.
 - 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.
- b) 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 m²., la dimensión mínima de los huecos de contacto será de tres (3) metros.
- c) En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m², 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.
- d) 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 m² construidos de superficie de exposición y venta, en TCo.1 y TCo.2, y una (1) plaza en TCo.1.

- e) Los locales que se establezcan en plantas altas con superficie superior a 200 m², sótano primero o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo del la calle.
- f) 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.
- g) Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m² 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.

Clasificación:

2.- THo.- Uso hotelero, comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- a) THo.1.- Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles, [apartamentos turísticos](#), [alojamientos rurales y albergues turísticos](#)..
- b) THo.2.- Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centro y colonias de vacaciones escolares, y similares.

Clasificación:

3.- TOf.- Uso de Oficinas. Se distinguen los siguientes usos de oficina.

- a) TOf.1.- Locales destinados a la prestación, por empresas, de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
- b) TOf.2.- Despachos profesionales.

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 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- b) A partir de los 100 m² 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.- Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

9.- En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en la DB-SI, DB-HR, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Clasificación:

4.- TRe.- Uso recreativo: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general. Se establecen las siguientes categorías:

1º_ Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas y similares.

2º_ Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.

3º_ Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas, bailes, al aire libre y similares.

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 salones recreativos de 2ª, y 2,80 m. para el resto
- 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 m² de superficie útil, un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m² 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.

- e) 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, DB-SI, DB-HR, 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 metro y medio (1,5 m.) 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 6.- IND.- INDUSTRIAL.**Definición:**

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 primera materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Clasificación:

Se distinguen los siguientes usos industriales:

1.- Ind.1.- Uso industrial compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que puedan ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja e inferiores, y primera vinculada a la inferior (siempre que en dicha planta no exista un uso residencial), como:

- Talleres mecánicos. Construcción de máquinas de oficina, ordenadores y similares.
- Industrias de pan, bollería, pastelería y similares.
- Industria artesanal.

2.- Ind.2.- Uso industrial enclavado en zonas residenciales: Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse in-compatibles con las zonas residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos:

- Fabricación de productos químicos destinados principalmente al consumo final.
- Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión.
- Industrias manufactureras.
- Reparaciones.

3.- Ind.3.- Uso industrial de índice alto: Comprenden aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan un grado alto dentro de la calificación molesta e insalubre, nociva o peligrosa, que no lo hagan compatible con el uso residencial.

Condiciones de los locales:

1.- Las edificaciones que se realicen para albergar industrias calificadas como de Ind3, 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) m³
- 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) Las 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 uno 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 impliquen 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 m²) construidos.

2.- Las industrias calificadas como Ind2, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie máxima construida no superará los 200 m², 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.

3.- Las industrias calificadas como Ind1, cumplirán con el uso de vivienda. Se permitirán pequeñas reformas en la vivienda para adecuarla al uso de la actividad.

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

Artículo 7.- ALM.- ALMACEN.**Definición:**

Comprende las actividades de almacenamiento. Incluye los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos.

Clasificación:

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

1.- Alm.1.- Uso almacén compatible con la vivienda: comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de usos mixtos en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que en su caso, se establezcan. Incluyen exclusivamente los grupos:

- Almacenamiento de materias primas agrarias, productos alimenticios, bebidas, tabaco.
- Almacenamiento de productos textiles, confección, calzado y artículos de cuero.
- Almacenamiento de productos farmacéuticos, de perfumería y para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.
- Almacenamiento de artículos de consumo duradero (bicicletas, electrodomésticos ...)
- Almacenamiento interindustrial de la minería y química.
- Otro almacenamiento (juguetes, papel, cartón, plástico...)

Además cabe distinguir:

- a) Alm.1a. Con superficie total no superior a 300m².
- b) Alm.1b. Con superficie total mayor de 300m² y no superior a 600m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros.
- c) Alm. 1c. Con superficie total mayor de 600m² y no superior a 1.000m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 10 metros.

2.- Alm.2.- Uso almacén enclavado en zonas residenciales y terciarias: comprende aquellas actividades de almacenamiento, que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales o terciarias en las que se ubican, se pueden autorizar en ellas en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras correspondientes. Incluye aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los mismos grupos que Alm.1, pero calificadas con un grado mayor de actividad molesta, insalubre nociva o peligrosa y/o de superficie superior a 1.000m² y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 10 m.

3.- Alm.3.- Uso almacén de índice alto: comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías.

Artículo 8.- PAR.- GARAJES O APARCAMIENTO.**Definición:**

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:

Se distinguen los siguientes usos:

1.- Par1.- Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- a) Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.
- b) Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos, siempre que se garantice el espacio superior como espacio libre con superficies ajardinadas.
- c) Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- d) Par.1d. En edificio de uso exclusivo.

2.- Par2.- Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto los que requieran para furgonetas de menos de 3,5Tm que quedan asimiladas a la categoría Par1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Condiciones de uso:

1.- Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada 600 m² 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 el Código Técnico de la edificación referente a DB – SI.

Artículo 9.-N.- USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**Definición:**

Son los usos que pueden autorizarse directamente mediante licencia municipal por ser acordes con la categoría de suelo en el que se implantan, y se consideran directamente vinculados y estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de las zonas a proteger, también se contemplan otros usos compatibles cuyo impacto es admisible con los valores a proteger.

Clasificación:

1.- Nag. Uso agrícola: comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad, así como otras actividades relacionadas con la transformación de la propia producción de la finca, tales como bodegas, almazaras, envasado, etc.

2.- Nga. Uso ganadero: comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad.

Se distinguen tres grados:

Grado 1: Usos vinculados a explotaciones ganaderas (corrales domésticos según Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada).

Se prohíben las instalaciones siguientes:

- vacuno de más de 75 cabezas.
- ovino y caprino de más de 250 cabezas.
- porcino de más de 4 cabezas.
- avícolas y cunículas de más de 7.500 cabezas.

Para la compatibilidad del uso ganadero con el residencial, se establece una distancia mínima de 500 m. En caso de conflicto, prevalecerá aquel uso que se haya instalado en primer lugar. Además, se establece una distancia mínima de 2.000 m, al borde del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado de los siguientes núcleos de población; Cehegín, Canara, Valentín, Chaparral, Cañada de Canara, Campillo, La Pilá, Cabezo, Algezares y Arroyo Hurtado.

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.

Grado 2: Usos vinculados a explotaciones ganaderas (corrales domésticos según Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada).

Se prohíben las instalaciones siguientes:

- porcino de más de 500 cabezas de cebo o 200 de cerdas reproductoras, salvo en las zonas que determinadas en planos como **NUsg**.

Para la compatibilidad del uso ganadero con el residencial, se establecen las siguientes distancias mínimas, no aplicables a corrales domésticos ni a las viviendas que voluntariamente pretendan situarse próximas a las instalaciones:

- para instalaciones de vacuno de más de 300 cabezas, de ovino y caprino de más de 1.000 cabezas y avícolas o cunículas de más de 15.000 unidades, 1.500 m.
- para el resto de instalaciones ganaderas (excepto corrales domésticos) no porcinas, 500 m.
- las instalaciones porcinas guardarán las siguientes distancias mínimas:
 - A Cehegín Ciudad: 5.000 m.
 - A cualquier pedanía: 3.000 m.
 - A la vivienda, permanente o no: 2.000 m.

Además se establece la distancia mínima de 2.000 m. a núcleos de población.

Todas las distancias mínimas se refieren a los bordes de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, además de a las viviendas existentes.

A los efectos de tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio 500 m., tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

Grado 3:

Usos vinculados a explotaciones ganaderas (corrales domésticos según Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada).

Se prohíben las instalaciones siguientes:

- porcino más de 500 cabezas de cebo o 200 cerdas reproductoras
- vacuno de más de 300 cabezas.
- ovino y caprino de más de 1000 cabezas.
- Avícola y cunícula de más de 15.000 unidades.

Para la compatibilidad del uso ganadero con el residencial, se establecen las siguientes distancias mínimas, no aplicables a las viviendas que voluntariamente pretendan situarse próximas a las instalaciones:

- para las instalaciones ganaderas (excepto corrales domésticos) no porcinas, 2.000 m.
- las instalaciones porcinas guardarán las siguientes distancias mínimas:
 - A Cehegín Ciudad: 5.000 m.
 - A cualquier pedanía: 3.000 m.
 - A la vivienda, permanente o no, y a usos turísticos y recreativos: 2.000 m.

En cualquier caso, la distancia mínima a cualquier núcleo de población será de 2.000 m.

Todas las distancias mínimas se refieren a los bordes de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, además de a las viviendas existentes.

A los efectos de tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio 500 m., tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

3.- Nfo. Uso forestal y cinegético: comprende las actividades destinadas al cuidado y explotación de los recursos forestales, así como los aprovechamientos cinegéticos permitidos por la legislación vigente.

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad.

4.- Nex. Uso extractivo: comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad.

5.- Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural: comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad.

6.- Nme. Uso de protección del medio natural: comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad.

7.- Nre. Uso residencial en el medio rural: se permite la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Sólo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la producción agropecuaria.

Se admite el uso complementario de alojamiento rural.

8.- Ntu. Uso turístico y deportivo: comprende aquellas actividades turísticas y deportivas, de escaso impacto, que contribuyen de forma complementaria al desarrollo económico local y son compatibles con el medio natural [y relacionadas con el turismo rural](#).

Se permiten las edificaciones e instalaciones propias de la actividad.

9.- Nsp. Uso para infraestructuras y servicios públicos: comprende aquellas actividades que son necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se permiten las construcciones e instalaciones propias de la actividad.

Artículo 10.- D.- DOTACIONAL.**Definición:**

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud asistencial, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Clasificación:

Se distinguen los siguientes usos:

1.- De red viaria y aparcamientos (RV+AV):

- a) RV.- Red viaria. Uso viario de tránsito. Comprende las actividades de comunicación y transporte.
- b) AV.- Aparcamiento. Comprende el estacionamiento y aparcamiento en red viaria.

2.- Equipamientos:

- a) ED.- Educativo-cultural. Comprende los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades; los espacios o edificios destinados a las actividades culturales y de relación social, como museos, bibliotecas, asociaciones socioculturales, etc. y los destinados a actividades de culto o enseñanza de cualquier credo.
- b) RD.- Deportivo-recreativo. Comprende la enseñanza y la práctica de la educación física y los deportes en general, así como los destinados al esparcimiento recreativo.
- c) TD. - Asistencial. Comprende los edificios y actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y en general, los relacionados con la sanidad, higiene, asistencia y bienestar social.
- d) AD. - Administrativo-Institucional. Corresponde a las actividades propias de servicios oficiales de las administraciones públicas y organismos autónomos, desarrolladas en las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
- e) UD.- Equipamiento Urbano:
 - Cementerios.
 - Tanatorios-crematorios.
 - Bomberos.
 - Mercados de abastos
 - Equipamientos de transporte terrestre.
 - Fuerzas de seguridad.
 - Estaciones de servicios.
 - Almacenes municipales.
 - Aseos, miradores, fuentes, kioscos, etc.

3.- De espacios libres:

- AL.- Áreas de juegos.
- JL.- Jardines.
- QL.- Parques.

4.- SD. - Servicio Urbano:

- Abastecimiento de agua.
- Energía eléctrica.
- Depuración de aguas residuales.

- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Condiciones de los locales:

1.- ED.- Educativo-cultural:

- a) Las actividades de enseñanza y academias con menos de 30 alumnos, podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera, en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- 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.
 - 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.
 - La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- b) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, DB-SI, DB-HR, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

2.- RD.- Recreativo-deportivo:

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

- 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 DB-SI, DB-HR, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

3.- TD. -Asistencial:

- a) Los usos destinados a consultorios, centros médicos, clínicas veterinarias y establecimientos similares, podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

- 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.

- 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.
- b) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, DB-SI, DB-HR, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

4.- AD.- Administrativo-Institucional:

- a) 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.

- b) En los restantes pisos la altura libre será de 2,50 m.
- c) La superficie y volumen mínimo será de:
 - Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada trabajador.
 - 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.

- d) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.
- e) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
 - Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
 - A partir de los 100 m² 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.

- f) 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.

- g) 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.
- h) En edificios exclusivos, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.
- i) Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- j) En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en la DB-SI, DB-HR, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

5.- Tanatorios:

Son edificaciones 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. Cuando los tanatorios incluyan crematorio habrán de cumplir la reglamentación sectorial específica para este uso.

Artículo 11.- 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.- Actos regulados.

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

- a) Actos sujetos a licencia municipal.
- b) Información urbanística. Cédula urbanística. Cédula de edificación. Cédula de urbanización.
- c) Elaboración, documentos, tramitación y aprobación de Normas Complementarias Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.
- d) Ejecución de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- e) Licencias de parcelación.
- f) Licencias de obras.
- g) Informe técnico.
- h) Concesión de licencia.
- i) Obras menores.
- j) Acta de tira de cuerdas.
- k) Obras de emergencia.
- l) Cartel de obra.
- m) Modificaciones en obra.
- n) Prórroga de licencias.
- o) Terminación de las obras.
- p) Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.
- q) Devolución de fianza.
- r) Cédula de Habitabilidad.
- s) Licencia de actividad.
- t) Actividades inocuas.
- u) Actividades calificadas.
- v) Licencia de apertura.
- w) Licencia por cambio de titularidad.

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. En este sentido será exigible proyecto

técnico, certificado de la instalación, seguro de responsabilidad civil o cualquier otra documentación que garantice las condiciones de seguridad de la instalación.

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 del TRLSRM 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 existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 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 o divisiones de fincas en suelo no urbanizable.
- i) 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.
- u) La instalación de antenas, instalación de redes e infraestructuras eléctricas y de gas, instalaciones de telefonía, televisión por cable, telecomunicaciones u otros similares.
[Excepción hecha de las incluidas en el art. 34, párrafos 6 y 7, de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.](#)
- v) El cerramiento de fincas.

Y en general, los demás actos que se expresan en el artº 221 del TRLSRM.

Artículo 3.- Información urbanística. Cédula urbanística. Cédula de edificación. Cédula de urbanización.

1.- El Plan y el planeamiento que lo desarrolle, Normas Complementarias, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá, consultarlo e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, en el horario y dependencias que se establezcan para tal fin. Todo, según lo previsto en el art. 153.1 del TRLSRM (*Los Planes 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 del término a que se refieran. También podrá consultarse la información urbanística disponible en la Administración Regional*).

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, puntos 2, 3 y 4 del TRLSRM. (2. *Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán crear un documento acreditativo, denominado Cédula Urbanística.*3. *Los Ayuntamientos deberán crear un documento específico, denominado Cédula de Edificación, para la determinación de las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, que sirva de base para la redacción del proyecto correspondiente.*4. *Ambas cédulas deberán expedirse a solicitud de cualquier administrado en el plazo máximo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto aquél los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate*).

5.- En cuanto a la publicidad de las urbanizaciones se estará a lo previsto en el art. 154 del TRLSRM (1. *La publicidad de las urbanizaciones deberá expresar la fecha de aprobación del Plan correspondiente y no podrá contener indicaciones en contra de lo dispuesto en el citado Plan.* 2. *En las enajenaciones de parcelas urbanizables deberá hacerse constar la fecha del acto de su aprobación y las cláusulas que se refieran a los compromisos entre las partes. La infracción de las disposiciones contenidas en el apartado anterior facultará al*

adquirente para resolver el contrato, en el plazo de un año a contar desde su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado).

6.- La **Cédula de Urbanización** es el documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial (Art. 131.1 TRLSRM). Para la misma regirá lo previsto en los puntos 2.3.4.5 y 6 del art 131 del TRLSRM (*2. La Cédula de Urbanización contendrá las condiciones y requisitos exigidos por el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial, así como las posibilidades o alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas del municipio, sin perjuicio de otras determinaciones legalmente establecidas. Se expedirá por el Ayuntamiento a petición de cualquier propietario incluido en el ámbito de la actuación, acompañando un avance de planeamiento del sector a desarrollar.*

3. En suelo urbanizable sin sectorizar será preceptiva la solicitud de informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

4. También podrá solicitarse dicha cédula para suelo urbanizable sectorizado, a fin de concretar los requisitos a exigir en el planeamiento de desarrollo.

5. La Cédula de Urbanización vinculará a la Administración actuante respecto de la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.

6. La cédula caducará a los dos años de su emisión y, en todo caso, por modificación del planeamiento que le afecte.)

7.- En aplicación de lo expresado en el punto 4, a la aprobación definitiva del PGM0, el Ayuntamiento tendrá que tener definidos y aprobados los documentos de Cédula Urbanística y Cedula de Edificación.

Artículo 4.- Elaboración, documentos, tramitación y aprobación de Normas Complementarias, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.

1.- Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable. (Art. 128.1 TRLSRM. *Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones no estructurales del mismo*)

2.- Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así los establezca la legislación urbanística aplicable, con sujeción a los plazos previstos en el planeamiento general (art.128.2 TRLSRM).

3.- Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, le serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la ejecución del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. (Art. 128.3 TRLSRM).

4.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a más de un municipio podrán ser elaborados por los Ayuntamientos correspondientes de común acuerdo o, en su defecto, por la Dirección General competente en materia de urbanismo, a solicitud de los mismos (Art. 129 TRLSRM).

5.- Las **determinaciones**, que son las exigidas por el TRLSRM [Art.104 para las Normas Complementarias; Art. 106 para los Planes Parciales; Art. 110.2 a Art. 119 para los Planes Especiales; Art. 120 para los Estudios de Detalle; Art. 172 para los Programas de Actuación; Art. 174 para los Proyectos de Reparcelación; Art. 159 para los Proyectos de Urbanización], de los instrumentos para el desarrollo del planeamiento se desarrollarán en los siguientes **documentos**:

- **Normas Complementarias**, los determinados en el Art. 122 del TRLSRM que son:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad y de sus fines y objetivos.
 - b) Planos de información y ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
 - c) Regulación, según los casos, de las determinaciones que constituyan el objeto de las Normas.
 - d) Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

- **Planes Parciales**, los determinados en el Art. 123 del TRLSRM que son:
 - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.
 - b) Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el plan General, el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad.
 - c) Planos de ordenación, a escala mínima 1:1000, distinguiendo al menos los siguientes:
 - Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.
 - Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento, analizando la circulación rodada.
 - Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.
 - Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.
 - Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.
 - Gestión, delimitando Unidades de Actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.
 - d) Normas Urbanísticas, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:
 - Normas Generales, conceptos y terminología.
 - Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.
 - Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.
 - Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.
 - Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.
 - e) Plan de Actuación, relativo a la gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.
 - f) Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del Plan.
Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales, o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

- g) Los Planes Parciales de iniciativa particular irán acompañados, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en el capítulo 3, del título V del TRLSRM.
- h) En los casos señalados en el TRLSRM incorporarán además los Estudios de Impacto Territorial y Ambiental.
- **Planes Especiales**, los determinados en el Art. 124 del TRLSRM que indica: Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, que se concretarán en los documentos siguientes:
- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
 - b) Estudios complementarios, que deberán incorporar el estudio de impacto ambiental en los supuestos previstos en esta Ley.
 - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
 - d) Normas específicas.
 - e) Plan de Actuación.
 - f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.
 - g) Estudio económico.
- **Estudios de Detalle**, los determinados en el Art. 125 del TRLSRM:
- a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
 - b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
- Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.
- **Programas de Actuación**. En general, los determinados en el Art. 172.2 del TRLSRM:
- a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.
 - b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al Avance de planeamiento que se acompañe como anexo.
 - c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de esta Ley.
 - d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.
 - e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.
 - f) Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previstos.
 - g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.
- En el sistema de concertación directa, el Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conformes a Derecho, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

En el sistema de compensación, el Programa de Actuación contendrá, además, las Bases de Actuación.

- **Proyectos de reparcelación.** Contendrá los documentos señalados en el Art. 175.3 del TRLSRM:
 - a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta Ley.
 - b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de éstos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.
 - c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
 - d) Cuenta de liquidación provisional.
 - e) Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicaciónAdemás:
 - Se acompañará de un plano superpuesto de la parcelación originaria y resultante.
 - Todos los planos irán sobre el cartográfico y la escala adecuada será la 1/1.000, o 1/500 cuando se requiera más detalle.
 - Se acompañará de fichas de las parcelas aportadas, describiendo los restos en caso de afección parcial, y resultantes en la que constará, además de la superficie y edificabilidad, el % de participación en la financiación, los costes de urbanización y la valoración de la parcela.Ello además de los derivados de las peculiaridades previstas en el TRLSRM, para cada sistema de actuación.

- **Proyectos de Urbanización.** Como se determina en el Art. 159.3 del TRLSRM, los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo:
 - Memoria y anexos necesarios. Entre los anexos deberá incluirse obligatoriamente, al menos, el de justificación de precios, el de justificación y cálculo de las soluciones adoptadas, el geológico y geotécnico y el de programa de los trabajos, además de los exigibles por la legislación sectorial aplicable.
 - Planos, integrado por:
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano y el planeamiento.
 - Planos de situación actual de las infraestructuras o urbanización existentes.
 - Planos de proyecto, incluyendo plantas, perfiles longitudinales y transversales, secciones tipo, coordinación de servicios y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas y de ejecución de las obras y servicios.
 - Presupuesto, integrado por:
 - Mediciones.
 - Cuadros de precios números 1 y 2.
 - Presupuesto, parciales y global de las obras.
 - Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, Estudio básico de Seguridad y Salud.

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:

- a) 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 tramitación de los instrumentos precisos para el desarrollo del planeamiento se ajustará a la normativa de aplicación en cada caso:

- **Normas Complementarias.** Procedimiento indicado en el Art. 139 del TRLSRM, que es mismo que para las modificaciones no estructurales del PGMO:
 - a) *Será potestativa la formulación de avance y su información pública.*
 - b) *Aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública señalada en el artículo anterior, se solicitará informe a los organismos afectados y a la Dirección General competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable que, para la Administración regional, se reducirá a uno si se hubiera efectuado la consulta previa ante la referida Dirección General, contemplada en el artículo 133 de la presente Ley.*
 - c) *Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.*
 - d) *Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente*

- **Planes Parciales y Especiales previstos en el PGMO.** Procedimiento indicado en el Art. 140 del TRLSRM:
 - a) *La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional. Cuando se trate de planes de iniciativa particular el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga. Simultáneamente el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes. La denegación de la aprobación inicial de los Planes de iniciativa particular sólo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.*
 - b) *A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.*

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

- **Planes Parciales y Especiales no previstos en el PGMO.** Procedimiento indicado en el Art. 141 del TRLSRM:
La tramitación de los Planes de desarrollo no previstos expresamente en el Plan General se ajustará al procedimiento regulado en el artículo anterior, con la peculiaridad de que el periodo de información pública, tras la aprobación inicial y el trámite de audiencia a organismos competentes, será de dos meses, cuando no esté recogido un plazo mayor en la legislación sectorial aplicable.
- **Estudios de Detalle**, el indicado en el Art. 142 del TRLSRM:
 - 1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiénolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos diarios de mayor difusión regional.*
 - 2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.*
 - 3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.*
 - 4. El acuerdo definitivo se publicará en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos.*
- **Programas de Actuación.** En general, los determinados en el Art. 173.2 y .3 del TRLSRM:
 - 2. Los Programas de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios y titulares afectados.*
 - 3. Asimismo los Programas de Actuación podrán tramitarse por separado, siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:*
 - a) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un periodo de información pública de veinte días como mínimo, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.*
 - b) Concluida la información pública, corresponderá al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.*
 - c) Cuando se trate de Programas elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de dos meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de cuatro meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales sin*

notificación expresa podrá entenderse aprobado el Programa por silencio administrativo.

- **Proyectos de reparcelación.** De acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 176 del TRLSRM:
 1. *El Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el Programa de Actuación.*
 2. *Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 182.*
 3. *Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.*
 4. *La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.*
 5. *En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva.*

Peculiaridades en el sistema de compensación. Se seguirá lo indicado en el Art. 182 del TRLSRM:

 1. *Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Reparcelación y se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, para aprobación inicial por la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente más del 50% de las cuotas de participación.*
 2. *El proyecto así tramitado se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva, si procede.*
 3. *En el Sistema de Compensación, por acuerdo unánime de la Junta, podrán fijarse criterios de reparcelación distintos de los establecidos en el artículo 175.2 de esta Ley, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros.*

- **Proyectos de Urbanización.** Conforme a lo indicado en el Art. 159.5 del TRLSRM, la tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 del mismo TRLSRM

8.- La **documentación** elaborada deberá cumplir, además de lo especificado en los Reglamentos de la Ley del Suelo para cada caso, las siguientes condiciones:

- a) La documentación se presentará por duplicado suscrita por facultativo legalmente autorizado y visada por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Para el suelo urbano, entre los planos que se presenten figurará necesariamente uno de ordenación, referida al Plan, a escala 1/1.000, con curvas de nivel de metro en metro, en el que se señalen, como mínimo, alineaciones, cotas de rasantes en cruces de calles, zonificación, parcelación, situación de edificaciones, aparcamientos, zonas de parques y jardines, zonas escolares, dependencias municipales y servicios públicos de interés social, etc.
- c) En caso de que el expediente comprenda alguna modificación de otro existente, se señalarán con claridad todas las variaciones.

- d) Se presentará, del documento sobre el que recaiga la aprobación definitiva, una copia digital, en formato pdf. De los planos de proyecto, que no de información, se presentará una copia en dwg.

Artículo 5.- Garantía de urbanización.

1.- Se estará a lo dispuesto en el artículo 162 del TRLSRM:

- 1. Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.*
- 2. Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento impondrá a la prestación una garantía que asegure la ejecución de dichas obras, de conformidad con el planeamiento y su adecuación a la gestión posterior.
Esta garantía se establecerá en un porcentaje correspondiente a su superficie sobre el valor estimado de las obras de la Unidad de Actuación. Si ésta no estuviera delimitada se aplicará un porcentaje equivalente al 5 por ciento del precio máximo vigente de vivienda de protección oficial por cada metro cuadrado de edificación.*
- 3. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 211 de esta Ley.*

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 6.- Recepción de obras de urbanización.

1.- Se estará a lo dispuesto en el artículo 163 del TRLSRM.

- 1. Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión.*
- 2. El Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.
Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.*
- 3. La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.
Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo.*
- 4. Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.*

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 (dwg).

Artículo 7.- 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 del TRLSRM.

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 del TRLSRM.

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, no admitiéndose planos realizados a mano alzada.

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 del TRLSRM.

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.

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, no admitiéndose planos realizados a mano alzada.

Artículo 8.- 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 duplicado, firmado por técnico competente, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente y en soporte informático (pdf).

Los proyectos contendrán como establece el CTE, como mínimo, la siguiente documentación:

I.-Memoria**1. Memoria descriptiva:**

- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa
- 1.3 Descripción de proyecto
- 1.4 Prestaciones del edificio

2. Memoria constructiva:

- 2.1 Sustentación del edificio
- 2.2 Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal)
- 2.3 Sistema envolvente
- 2.4 Sistema de compartimentación
- 2.5 Sistemas de acabados
- 2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones
- 2.7 Equipamiento

3. Cumplimiento de la CTE:

- 3.1 Seguridad estructural
- 3.2 Seguridad en caso de incendio
- 3.3 Seguridad de utilización
- 3.4 Salubridad
- 3.5 Protección contra el ruido
- 3.6 Ahorro de energía

Cumplimientos de otros reglamentos y disposiciones.

Anejos a la memoria:

- Información geotécnica.
- Cálculo de la estructura.
- Protección contra incendio.
- Instalaciones del edificio.
- Eficiencia energética.
- Estudio de impacto ambiental.
- Plan de control de calidad.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

II. Planos:

1. Plano de situación.
2. Plano de emplazamiento.
3. Plano de urbanización.
4. Plantas generales.
5. Planos de cubiertas.

6. Alzados y secciones.
 7. Planos de estructura.
 8. Planos de instalaciones.
 9. Planos de definición constructiva.
 10. Memorias gráficas.
 11. Otros.
- III. Pliego de condiciones:
1. Pliego de cláusulas administrativas
 2. Disposiciones generales.
 3. Disposiciones facultativas.
 4. Disposiciones económicas.
 5. Pliego de condiciones técnicas particulares.
 6. Prescripciones sobre los materiales.
 7. Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra.
 8. Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.
- IV. Mediciones.
- V. Presupuesto:
1. Presupuesto aproximado.
 2. Presupuesto detallado.

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

I.-Memoria

1. Memoria descriptiva:
 - 1.1 Agentes
 - 1.2 Información previa
 - 1.3 Descripción de proyecto
 - 1.4 Prestaciones del edificio
2. Memoria constructiva:
 - 2.1 Sustentación del edificio
3. Cumplimiento de la CTE:
 - 3.1 Seguridad en caso de incendioCumplimientos de otros reglamentos y disposiciones.

II. Planos:

1. Plano de situación.
2. Plano de emplazamiento.
3. Plano de urbanización.
4. Plantas generales.
5. Planos de cubiertas.
6. Alzados y secciones.

III. Presupuesto:

1. Presupuesto aproximado (debe incluir el Estudio de Seguridad, Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicación y otros exigibles).

3.- En el caso de que la tramitación de la licencia se haya realizado con un Proyecto Básico, no se procederá a la Tira de Cuerdas, hasta que sea presentado en el Registro del Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución.

Artículo 9.- Informe técnico.

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

- a) Informe sobre planeamiento
- b) Informe sobre servicios urbanísticos.
- c) Informe sobre el cumplimiento del contenido de la documentación exigible.

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.- El informe sobre el contenido del proyecto se referirá a si éste contiene todos los documentos exigibles

5.- 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 10.- 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 cuales 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 del TRLSRM, por lo que en el caso de obras mayores, además del informe técnico, es preceptivo un informe jurídico.

6.- El plazo de ejecución de las obras mayores será como máximo de un año, salvo justificación en proyecto, en cuyo caso se concederá el que conste en el mismo. El plazo de ejecución de las obras menores será como máximo de un mes.

Artículo 11.- Obras menores.

1.- Se entienden por obras menores las conceptuadas como tales en el artículo 215 del TRLSRM. En este caso, no será preciso la presentación de proyecto técnico.

2.- Se entenderán también como obra menor a efectos de su tramitación, y no precisarán de proyecto técnico, por tratarse de edificaciones que no tienen carácter residencial ni público y que se desarrollan en una sola planta, en cumplimiento con la Ley de Ordenación de la Edificación, las siguientes construcciones:

- Los trasteros en el caso de vivienda unifamiliar.
- Los cobertizos.
- Las casetas para instalaciones de riego por goteo.
- Las barbacoas.
- Las marquesinas que se destinen a aparcamiento, hasta 30 m² de superficie.
- Los porches que se destinen a aparcamiento, hasta 30 m² de superficie.
- Las piscinas o balsas de riego con capacidad de hasta 50 m³.
- Los corrales al aire libre.
- Invernaderos, con estructura portante ligera y cerramiento no rígido.

3.- Para la ejecución de obras menores, 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 mínima:

- a) Para la realización de reparaciones o reformas en construcciones existentes, situadas en el núcleo urbano de Cehegín:
 1. Solicitud de licencia de obra menor.
- b) Para la realización de reparaciones o reformas en construcciones existentes, situadas fuera del núcleo urbano de Cehegín:
 1. Solicitud de licencia de obra menor.
 2. Plano de situación catastral.
 3. Copia de la escritura de la construcción o certificado de antigüedad de la misma.
 4. Fotografía exterior.
- c) Para la realización de vallados de parcelas o fincas:
 1. Solicitud de licencia de obra menor.
 2. Plano de situación, indicando la ubicación del vallado sobre el plano.
- d) Para la realización de líneas privadas de agua potable:
 1. Solicitud de licencia de obra menor.
 2. Memoria descriptiva y constructiva de la instalación a realizar la cual constará de:
 - Plano en planta donde se establezca el trazado de la tubería con exactitud, expresando el diámetro de la tubería y material. También se especificará el tipo de pavimento de los caminos por donde discurre o aquellos que cruza y las infraestructuras que puedan verse interceptadas por la obra.
 - Plano de sección transversal cuando discurra por camino paralelo a él, acotando las distancias de la tubería a los bordes u otras referencias.
 - Perfil longitudinal del trazado, expresando como mínimo la profundidad de la tubería y la cota respecto al nivel del mar.
 - Sección tipo de la zanja.
 3. Solicitud de autorización de la ocupación y uso del bien de dominio público.
- e) Para la realización de obras en la vía pública relativas a acometidas de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, etc., se deberá indicar en el impreso de la solicitud la longitud de la zanja a realizar.

1. Solicitud de Licencia de obra menor.

Cuando se realicen zanjas en un camino público o vía pública se impondrá una fianza para responder de los daños que se pudieran ocasionar en el pavimento, infraestructuras existentes, etc.

- f) Para la construcción de casetas para instalaciones de riego por goteo, corrales al aire libre e invernaderos con estructura portante ligera y cerramiento no rígido:

1. Solicitud de licencia de obra menor.
2. Plano de situación catastral.
3. Copia de la escritura de la finca.

- g) Para la construcción de trasteros en el caso de vivienda unifamiliar, cobertizos, barbacoas, las marquesinas que se destinen a aparcamiento de hasta 30 m², los porches que se destinen a aparcamiento de hasta 30 m², y las piscinas o balsas de riego con capacidad de hasta 50 m³:

1. Solicitud de licencia de obra menor.
2. Memoria descriptiva y constructiva de las obras a realizar, con indicación del cumplimiento del CTE así como de otros reglamentos o disposiciones vigentes.
3. Medición y presupuesto.
4. Plano de situación y emplazamiento, con indicación de superficies, separación a linderos, retranqueos o cualquier otra condición urbanística.
5. Estudio básico de seguridad y salud.
6. En el supuesto en el que se considere que la envergadura de la obra lo requiere, el promotor deberá designar un director de obra, un director de ejecución material de la obra y un coordinador de seguridad y salud, debiendo aportar el documento en el que se designen, así como el certificado final de la dirección de obra.

- h) Para cualquier intervención puntual que se realice sobre la estructura de un edificio, como puede ser una sustitución de cubierta, una reparación de un forjado, un recalce de una cimentación etc., (se excluyen de este apartado las rehabilitaciones integrales, las cuales requerirán proyecto técnico):

1. Solicitud de licencia de obra menor.
2. Memoria descriptiva y constructiva de las obras a realizar, con indicación del cumplimiento del CTE así como de otros reglamentos o disposiciones vigentes.
3. Medición y presupuesto.
4. Plano de situación y emplazamiento.
5. Estudio básico de seguridad y salud.
6. En el supuesto en el que se considere que la envergadura de la intervención lo requiere, el promotor deberá designar un director de obra, un director de ejecución material de la obra y un coordinador de seguridad y salud, debiendo aportar el documento en el que se designen, así como el certificado final de la dirección de obra.

Artículo 12.- 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. Es conveniente acotar las distancias a los hitos dejados en el terreno con respecto de puntos exteriores a la obra, que sean identificables y perdurables.

En el caso de edificación simultánea con la urbanización la mencionada Acta irá también suscrita por el Director de las Obras de Urbanización.

Artículo 13.- 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 14.- 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 15.- 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 16.- 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 **no** se hubieran modificado las circunstancias urbanísticas que posibilitaron la primera concesión. Excepcionalmente se otorgará una segunda prórroga cuando esté justificado, cuya duración máxima será de seis meses.

2.- Si caducara la licencia, lo cual debe ir precedido de la necesaria notificación al promotor por el Ayuntamiento, 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 17.- 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 18.- 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 19.- 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 20.- Licencia de primera ocupación.

1.- Su objeto y regulación están determinados en el artículo 214.c del TRLSRM.

c) La licencia de primera ocupación, que se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Habrá de acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

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 correspondiente indicada en el apartado 4 del artículo 17 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 20 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Artículo 20. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

7.- Los documentos a adjuntar junto a la solicitud son los siguientes:

- Fotocopia del D.N.I del titular de la licencia.
- Fotografía de la fachada a tamaño 10 x 15 cm. en color.
- Plano de situación a escala 1:1.000 o 1:2.000.
- Plano de distribución de la vivienda a escala 1:50 con cotas y superficies.
- Recibo o justificante de alta en contribución urbana de la vivienda.
- Licencia de obras.
- Certificado final de obra.
- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- Certificado de instalación de baja tensión.
- Certificado de suministro de agua.
- Certificado de instalaciones de telecomunicación.
- Certificado de instalación térmica.
- Carpeta de Documentación del Libro del Edificio.
- Certificado del Servicio de Calidad en la Edificación dando el conforme a la Carpeta de Calidad.
- Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencias del Libro del Edificio.
- Notificación del acuerdo de devolución de fianza por obras de urbanización.

En el caso de obras menores, se exigirá la siguiente documentación, además de la que procede de las anteriores según el tipo de obra realizada:

- Fotocopia del D.N.I del titular de la licencia.

- Fotografía de la fachada a tamaño 10 x 15 cm. en color.
- Plano de situación a escala 1:1.000 o 1:2.000.
- Plano de distribución de la vivienda a escala 1:50 con cotas y superficies.
- Recibo o justificante de alta en contribución urbana de la vivienda.
- Certificado de técnico competente que certifique la antigüedad del inmueble y que este reúne las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina.
- Título de propiedad o contrato de arrendamiento, debidamente liquidados del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Artículo 21.- Licencia de actividad.

1.- Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad, aun cuando estuviere exenta de satisfacer los derechos correspondientes. Su exigencia se regula en el Art. 214.b) del TRLSRM:

b) La licencia de actividad, que se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres. También se exigirá para cualquier modificación que se pretenda realizar de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

Y en el Art 59 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada:

Artículo 59.- Actividades sujetas a licencia de actividad.

1. Se exigirá licencia de actividad para la instalación, montaje, ejercicio o explotación, traslado o modificación sustancial de cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, ya sea de titularidad pública o privada, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres, tenga o no finalidad lucrativa.

No quedan sujetas a licencia de actividad:

a) Las actividades necesarias para la explotación agrícola, pero sí las industrias de transformación agroalimentaria.

b) La actividad de los órganos de la Administración Pública que no tenga carácter mercantil o industrial.

c) Las actividades excluidas expresamente por una disposición legal.

d) Los centros destinados al culto religioso, conforme a lo previsto en la legislación reguladora de la libertad religiosa.

e) Las actividades profesionales desarrolladas por personas físicas, comunidades de bienes o sociedades civiles.

f) Las oficinas, almacenes o locales pertenecientes a entidades sin ánimo de lucro, en los que se realicen actividades que no tengan carácter mercantil o industrial.

2. La licencia de actividad tiene por objeto verificar si el local, instalación o espacio reúne las condiciones ambientales, de seguridad, salubridad y restantes normas técnicas establecidas en las ordenanzas y en la normativa sectorial correspondiente.

3. Las actividades promovidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los ayuntamientos o entidades de derecho público dependientes de cualquiera de ellos quedan exentas de licencia de actividad, aplicándose las siguientes reglas:

a) En los proyectos sujetos a autorización ambiental autonómica, la intervención municipal se encauzará a través del procedimiento de autorización ambiental autonómica. El procedimiento de autorización ambiental autonómica terminará mediante la emisión de informe, previo a la aprobación o autorización administrativa del proyecto o actividad.

b) En otro caso, el informe de calificación ambiental, cuando resulte preceptivo, se insertará en el procedimiento administrativo de aprobación o autorización del proyecto o actividad, y será emitido por la administración, local o autonómica, promotora de la actividad, dando audiencia en este último caso al ayuntamiento en cuyo término se ubique la actividad.

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. Tienen los deberes estipulados en el Art. 12 de la LPAI:

Artículo 12.- Deberes de los titulares de instalaciones y actividades.

Los titulares de las instalaciones y actividades sujetas a autorización ambiental autonómica o a licencia de actividad deberán:

- a) Disponer de las autorizaciones ambientales correspondientes y/o la licencia de actividad, mediante su obtención a través de los procedimientos previstos en esta ley o por transmisión del anterior titular, debidamente comunicada; y cumplir las condiciones establecidas en las mismas.*
- b) Cumplir las obligaciones de control y suministro de información previstas por esta ley y por la legislación sectorial aplicable, así como las establecidas en las propias autorizaciones ambientales autonómicas o en la licencia de actividad.*
- c) Costear los gastos originados por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones ambientales autonómicas o en la licencia de actividad, y de las obligaciones de prevención y control de la contaminación que le correspondan de acuerdo con las normas ambientales aplicables.*
- d) Comunicar al órgano competente para otorgar las autorizaciones ambientales autonómicas o la licencia de actividad las modificaciones sustanciales que se propongan realizar en la instalación, así como las no sustanciales con efectos sobre el medio ambiente.*
- e) Informar inmediatamente al órgano competente para otorgar las autorizaciones ambientales autonómicas o la licencia de actividad de cualquier incidente o accidente que pueda afectar al medio ambiente.*
- f) Prestar la asistencia y colaboración necesarias a quienes realicen las actuaciones de vigilancia, inspección y control.*
- g) Cumplir cualesquiera otras obligaciones establecidas en esta ley y demás disposiciones que sean de aplicación.*

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.

6.- Autorizaciones ambientales autonómicas y licencia de actividad. Es de aplicación el Art. 18 de la LPAI:

1. Las actividades sometidas a una autorización ambiental autonómica no dejan por este hecho de estar sujetas a licencia de actividad, si bien se tramitarán ambas a través del procedimiento de autorización ambiental autonómica.

2. En el procedimiento de autorización ambiental autonómica, el ayuntamiento participará activamente en la determinación de las condiciones a que deben sujetarse las actividades en los aspectos de su competencia, a través de los informes y demás trámites previstos en esta ley; y cuando se le comunique la autorización ambiental autonómica, dictará resolución relativa a la licencia de actividad.

Artículo 22.- Actividades inocuas o exentas de calificación ambiental.

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 citan en el Anexo II de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (LPAI), que están exentas de calificación ambiental (art.63 de la mencionada Ley). En todo caso, están sujetas a licencia de actividad (art. 62 de la mencionada LPAI).

2.- Las peticiones de licencia de apertura se formularán de acuerdo con las ordenanzas y legislación vigente.

3.- Los locales de menos de 100 m² 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 DB SI.

Artículo 23.- Actividades sujetas a calificación ambiental u otro tipo de autorización ambiental.

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 en la a la nueva LEY 4/2009, DE 14 DE MAYO, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL INTEGRADA.

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

- Instancia en modelo oficial.
- 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 (DBI-SI, DB-HR, 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 programa 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 nueva LEY 4/2009, DE 14 DE MAYO, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL INTEGRADA, art. 59 y siguientes.

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 24.- 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 autorización del titular anterior.

Artículo 25.- 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 26.- 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 del TRLSRM.

Artículo 27.- Contratos de suministros.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 220 del TRLSRM.

Artículo 28.- Autorizaciones excepcionales.

1.- Se podrán autorizar excepcionalmente, por el órgano autonómico competente, las construcciones y usos recogidos en los artículos 76.2, 77.3 y 83.4 del TRLSRM. 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.
 - Las indicadas en el régimen transitorio establecido en este Plan, mientras se aprueba el Plan Especial correspondiente, previa autorización del órgano medioambiental.
- En suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.
 - Actuaciones de interés público.
- En suelo urbanizable sin sectorizar:
 - Actuaciones de interés público, Incluyéndose las recogidas en el artículo 83.4 del TRLSRM.

2.- El procedimiento es el regulado en el artículo 86 del TRLSRM.

3.- No será necesaria la tramitación por interés público cuando se trate de instalaciones de generación de energías renovables adscritas a actividades económicas o residenciales, existentes o de nueva implantación, en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, siempre que no superen los 100 Kw y 15 Kw respectivamente.

INFRACCIONES Y FISCALIZACIÓN**Artículo 29.- 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 30.- 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 caducas, previa notificación al promotor. 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 31.- Revisión de obras.

1.- En todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Técnicos Municipales, sin previo aviso. Cuando fuera necesario se citará previamente al promotor y/o director de la obra.

Artículo 32.- Declaración de ruina.

1.- En general se estará a lo dispuesto en el artículo 224 del TRLSRM.

2.- El procedimiento es el dispuesto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 33.- Órdenes de ejecución.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 225 del TRLSRM y artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina urbanística.

Artículo 34.- Protección de la legalidad urbanística.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 226 a 253 del TRLSRM.

7.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA

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

ÁMBITO PEPRI	Normas del PEPRI
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Norma para la edificabilidad
1p	RESIDENCIAL PEPRI. Normas del PEPRI
1a	Protección del Casco Antiguo
1b	RESIDENCIAL. Edificación Cerrada
1c	RESIDENCIAL. Edificación Abierta Intensiva
1d	RESIDENCIAL. Edificación Abierta Extensiva
1e	RESIDENCIAL. Edificación en hilera.
1f	RESIDENCIAL. Edificación aislada
2a	ACTIVIDADES ECONÓMICAS .Edificación cerrada
2b	ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Edificación abierta
3a	INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.
3b	INDUSTRIAL EXTERIOR. Edificación Abierta
4a	EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada
4b	EQUIPAMIENTOS. Edificación Abierta
5a	ESPACIOS LIBRES CASCO
5b	ESPACIOS LIBRES EXTERIOR
6	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
7	SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS
8	VÍA VERDE

SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**SUELO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL****SUELO NO URBANIZABLE**Categoría de protección específica

NUam AMBIENTAL
 NUa ARQUEOLÓGICO

Categoría protegido por el planeamiento

NUp PAISAJÍSTICO-AGROFORESTAL
 NUri REGADÍO INTENSIVO
 NUr REGADÍO
 NUs SECANO
 NUe EXTRACTIVO

Categoría de inadecuado

NUi INADECUADO

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
S.G. VERTEDERO DE INERTES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

"NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS" DEL P.E.P.R.I ADAPTADAS POR EL P.G.M.O.**0. DISPOSICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 1.- OBJETO**

Es objetivo de estas Ordenanzas el regular los aspectos relativos a la aplicación de las diversas obligaciones ocasionadas por la ejecución de obras, relativas a licencias, normas de seguridad, condiciones higiénicas, condiciones estéticas, normas sobre incendios, normas sobre minusválidos, infracciones, criterios de medición de volúmenes y demás limitaciones a que se hallen sometidas las diversas intervenciones sobre el ámbito del P.E.P.R.I.

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas Municipales son de obligada aplicación y cumplimiento en todos los actos recogidos en el art. 221 del Texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 1/2005, así como en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativos a la solicitud de licencias: parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, dentro de los límites del P.E.P.R.I.

Igualmente estarán sujetas a licencia municipal las llamadas Obras Menores, aunque en este caso no se precisa de proyecto técnico.

ARTÍCULO 3.- OBLIGATORIEDAD

Estas Ordenanzas son de carácter obligatorio y ejecutivas desde su publicación. La ejecutividad de las Ordenanzas se refiere al momento de su publicación en el BORM.

ARTÍCULO 4.- INFORMACIÓN AL PÚBLICO

De acuerdo a lo especificado en el art. 153 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 1/2005, todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. A este objeto el Ayuntamiento emitirá en el plazo máximo de un mes la "Cédula urbanística".

ARTÍCULO 5.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

El régimen de tramitación de licencias, con los actos de solicitud, informe técnico, otorgación, acta de tira de cuerdas e inicio de las obras, así como la suspensión y revisión de todos estos actos, se regirá de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el municipio de Cehegín, y en todo caso atendiendo a lo especificado en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Corresponde a la Dirección General competente en materia de Patrimonio Histórico la autorización de las obras que afecten a los inmuebles declarados Monumentos y a Jardines Históricos, así como aquellos comprendidos en su entorno como establece el art.46.3 de la Ley 4/2007 de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

I. CONDICIONES DE USO.**ARTÍCULO 6.- DEFINICIÓN**

En los planos de Ordenación y Zonificación se indican las manzanas edificables y zonas verdes, tanto públicas como privadas, siendo el resto espacios libres de uso público.

Dentro de las manzanas edificables se señalan los equipamientos, tanto públicos como privados, quedando el resto de espacio para los distintos usos permitidos según se especifica en el artº 7.

ARTÍCULO 7.- USOS

Uso preferente: - Residencial en todas sus categorías excepto RMv.

Usos prohibidos:

- Residencial tipo RMv.
- Terciario comercial TCo.1, excepto al por menor, TCo.2 y TCo.3
- Terciario hotelero tipo THo.2
- Terciario recreativo de 1ª categoría excepto Casino.
- Industrial tipos Ind.2 y Ind.3
- Almacén tipos Alm.2 y Alm. 3
- Aparcamiento tipo Par. 2
- Dotacional de equipamiento urbano, excepto aseos, miradores, fuentes, kioscos, etc.

ARTÍCULO 8.- EQUIPAMIENTOS

Tendrán esta calificación de uso, tanto en el ámbito público como en el privado, los edificios señalados de esta forma en los planos de Ordenación y zonificación.

Sólo se admitirán obras de adecuación para un uso distinto cuando éstas no impliquen un aumento de volumen de las construcciones existentes. Será necesaria la renuncia expresa del promotor a que el incremento de valor que se produzca pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, excepto para aquellas obras de adecuación y consolidación estructural que sean independientes del uso que se dé al edificio.

En caso de precisarse por la Administración Pública o bien por particulares nuevos equipamientos en solares o edificios no señalados como tales en el Plan, deberán localizarse en los edificios catalogados.

II. CONDICIONES DE VOLUMEN Y COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA.

Las singulares condiciones topográficas, que definen una tipología edificatoria propia, junto al objetivo de protección del Casco Antiguo de Cehegín, redactado en virtud de lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (16/1985, de 25 de junio), han llevado a realizar un estudio manzana por manzana al objeto de definir las condiciones de edificabilidad, resultando una normativa a escala casi de parcela, que queda definida en los "planos de alineaciones, rasantes y alturas de edificación".

Puesto que el carácter de la edificación del Casco Antiguo depende en gran medida de la pequeña escala de sus edificios, resultado de la fragmentación parcelaria, resulta también necesario incluir como instrumento en esta normativa el "plano catastral de 1990", que ha sido tomado como modelo al objeto de definir la estructura urbana y arquitectónica de acuerdo a lo especificado en el art. 21 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (L. 16/85, de 25 de junio).

ARTÍCULO 9.- SOLAR EDIFICABLE

Se define como solar edificable en suelo urbano dentro del ámbito del P.E.P.R.I., aquél en el que sea posible proyectar y construir viviendas que cumplan con las Normas Higiénicas y de Habitabilidad de rango superior, y que tengan al menos dos locales vivideros (salón comedor o dormitorio) por vivienda con vistas y ventilación a vía o plaza pública. Excepcionalmente se permitirá que en viviendas de un solo dormitorio, solamente cuenten con un local vividero (salón comedor) con vistas y ventilación a vía o plaza pública.

Deberán además contar con los siguientes servicios: dotación de suministro de agua, dotación de suministro de energía eléctrica, dotación de evacuación de aguas y pavimento de calzada.

Los solares que no cumplan la condición de edificables, deberán ser objeto de expropiación o compensación y subsidiariamente podrán regularizar su capacidad de uso mediante la reparcelación o la redistribución de propiedades, que conduzca al cumplimiento de las condiciones exigidas.

Además, según los casos, deberán reunir las condiciones expresadas a continuación:

9.1.- En suelo urbano no incluido en unidades de ejecución:

Como recomendación general se evitará tanto la agrupación como la segregación de parcelas, al objeto de mantener la tipología edificatoria existente. En cualquier caso, las nuevas edificaciones levantadas sobre solares que agrupan varias parcelas catastrales (plano catastral de 1990) deben reflejar en su composición arquitectónica (fachadas, cubiertas, huecos, ...) este parcelario.

A efectos de edificabilidad, no se fija una parcela mínima, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, y a los efectos de lo dispuesto en el art. 26.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana, y el art. 16 de la ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se considera parcela indivisible aquella con menos de las siguientes condiciones:

- Superficie mínima en planta: 80 m²
- Longitud mínima de fachada: 5 m.
- Fondo mínimo: 8 m.

Es excepción a este punto aquellas parcelas que se adquieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

9.2.- En las unidades de ejecución definidas en el P.E.P.R.I.:

Se considera, tanto a efectos de edificabilidad como de indivisibilidad, parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima en planta: 80 m²
- Longitud mínima de fachada: 5 m.
- Fondo mínimo: 8 m.
- Diámetro del círculo mínimo inscrito: 5 m.

ARTÍCULO 10.- ALTURAS EN LA EDIFICACIÓN

10.1.- Concepto:

Se considera como altura la distancia existente entre la rasante de la acera (o calzada si no existiese aquella) y el plano inferior del forjado de cubierta. En el caso de que el alero se remate con una cornisa o moldura, la altura máxima se medirá en el punto de intersección de ésta con el plano de fachada, siempre que se cumpla que la altura de la cornisa o moldura sea igual al saliente del alero y con un máximo de 50 cm.

10.2.- Puntos de referencia:

- a) *Edificaciones sin semisótano: se tomará como punto de referencia a efectos de medición de alturas, la rasante en el punto medio de cada uno de los planos de fachada.*

- b) *Edificaciones con semisótano: se medirá de igual forma que el apartado anterior, tomando como punto de referencia la altura máxima del semisótano, según se determina en el artículo 10.8.*
- c) *En el caso de los solares existentes se tendrán en cuenta las fachadas según el parcelario catastral de 1.990 y en las unidades de ejecución las resultantes del proyecto de reparcelación.*

10.3.- Cómputo del número de plantas:

En el cómputo de plantas contarán todas aquellas cuya cota esté por encima de la rasante de la calle y no cumplan la condición de sótano ó semisótano.

10.4.- Criterios de medición de alturas:

En los planos correspondientes se establece una altura máxima de edificación para cada solar, indicada a partir de su línea de fachada.

En el caso de solares con fachadas recayentes a varias calles, para cada punto del solar se aplicará la altura correspondiente a la fachada más próxima, con los criterios y limitaciones expuestos a continuación:

- *Edificación en esquina:*

a) cuando una edificación en esquina presente el mismo número de plantas en sus fachadas, se permitirá mantener la altura máxima que corresponda a la calle de mayor cota sobre la calle de menor cota una longitud no superior a 15 metros, ni a la de la parcela catastral existente en el año 1990.

b) cuando una edificación en esquina presente distinto número de plantas en sus fachadas, se permitirá mantener el número de plantas mayor sobre la calle de menor número de plantas una longitud no superior a 15 metros, ni a la de la parcela catastral existente en el año 1.990.

- *Edificación a dos calles opuestas: cuando correspondan alturas diferentes a dos calles opuestas de una manzana se podrá mantener la altura de la mayor hasta la profundidad máxima de edificación, siempre que exista un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a la alineación de la fachada de menor altura.*

- *Para aquellas fachadas señaladas en los planos como "sin referencia de alturas", en cada punto del solar no se podrá rebasar, en altura, la cota de la fachada más próxima con referencia de altura, medida con los criterios expuestos anteriormente. A estos efectos se considerarán los solares que figuran en el plano catastral de 1.990.*

- *En los casos en que aparece señalado en los planos una segunda línea de alturas en el interior de la manzana, ésta indica un escalonamiento de alturas. En estos casos la rasante se seguirá tomando desde la fachada, y la referencia de alturas según indique cada una de las líneas.*

- *En los casos en que aparece una línea de "sin referencia de alturas" en el interior de la manzana, dividiéndola en dos áreas, indica límite de aplicación para las alturas de dos fachadas opuestas. En este caso se aplicarán los criterios expuestos anteriormente de medición de alturas de forma independiente para cada una de las áreas resultantes.*

10.5.- Alturas máximas:

Se fijan las siguientes alturas máximas medidas desde la rasante:

- a. Para edificación de 1 planta: 3,60 m.
- b. Para edificación de 2 plantas: 6,60 m.
- c. Para edificación de 2 plantas y cámara: 8,60 m.
- d. Para edificación de 3 plantas: 9,60 m.
- e. Para edificación de 4 plantas: 12,60 m.

10.6.- Alturas mínimas:

El número mínimo de plantas será igual al máximo disminuido en una unidad.

Se admitirá un número inferior de plantas a la mínima, cuando en el proyecto se justifique que el edificio está preparado para completar dicha altura mínima, tanto en estructura como en instalaciones y condiciones de accesibilidad.

10.7.- Cámaras:

- En suelo urbano no incluido en unidades de actuación al objeto de mantener la tipología, se define como cámara aquella planta situada bajo la cubierta inclinada, con una altura libre máxima de 2,00 m., medidos desde el plano superior del forjado de planta hasta la cara inferior del forjado de cubierta. Su uso estará vinculado al de la planta inmediata inferior. No se admiten viviendas independientes situadas exclusivamente en las cámaras, que deberán tener, al menos, dos estancias habitables en la planta inmediata inferior.

- En las unidades de actuación definidas en el P.E.P.R.I., al objeto de mantener la tipología, se define como cámara aquella planta situada bajo la cubierta inclinada, con una altura libre máxima de 2,00 m., medidos desde el plano superior del forjado de planta hasta la cara inferior del forjado de cubierta. Su uso puede ser destinado a viviendas u oficinas independientes de las existentes en el resto de inmueble.

10.8.- Sótanos y semisótanos:

Se entiende por sótanos o semisótanos a los locales enterrados o semienterrados cuya cara inferior del techo no sobrepase la altura de un 1,00 m. sobre la rasante de la acera (o calzada si no existiese aquella) en el punto medio de la fachada.

Cuando cumplan esta condición no computarán como planta.

Se permiten sótanos y semisótanos. No se permite su utilización como vivienda en planta única, aunque pueden ser dependencia no vividera de la vivienda de la planta superior, con el uso y características que admita la normativa de rango superior en cuanto a habitabilidad.

10.9.- Construcciones por encima de la altura máxima:

Sólo se permitirán por encima de la altura máxima los cuerpos destinados a albergar la caja de escaleras y ascensor, mediante torreones. Los cuerpos necesarios para trasteros y otro tipo de instalaciones como las de depósitos de gas, calefacción, aire acondicionado, etc., deberán situarse en el interior de la cámara, bajo el plano de cubierta o en cualquiera de las otras plantas, pero nunca de forma que puedan ser vistas desde el exterior.

Los torreones deberán separarse como mínimo 3 m. de la línea de fachada, estarán rematados por cubierta inclinada a cuatro aguas donde sea posible. El cuerpo del ascensor deberá quedar siempre integrado en la caja de escaleras, bajo el plano de cubierta. Los torreones deberán tratarse como la fachada.

Las chimeneas y shunt de ventilación se realizarán de acuerdo con la normativa vigente de aplicación, en todo caso deberán guardar la estética del entorno. Quedan prohibidos los tubos exteriores vistos.

En las Unidades de Ejecución del P.E.P.R.I., se admite el uso del espacio bajo cubierta, como espacio habitable anexionado a la vivienda inmediata inferior y destinado a dependencias complementarias de la misma vivienda, que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda independiente. En todo caso se respetarán las condiciones de volumen para el casco antiguo y no supondrá, de ninguna manera, aumento de la edificabilidad establecida en cada caso.

10.10.- Criterios de composición:

A efectos orientativos, se sugiere a la hora de llevar a cabo la composición de la fachada, el criterio de disminuir las alturas desde la primera planta hacia arriba, de acuerdo con la tipología más extendida en el casco antiguo de Cehegín.

ARTÍCULO 11.- ALINEACIONES INTERIORES

11.1.- Fondo máximo edificable:

La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros para plantas de piso y bajo residencial, en todo el ámbito del P.E.P.R.I. En planta baja el fondo edificable podrá ser la totalidad del solar cuando el uso no sea residencial. Excepcionalmente se autorizará mantener las profundidades indicadas en uso residencial cuando se trate de una actuación de rehabilitación, en cuyo caso será la profundidad existente.

11.2.- Patios:

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir como mínimo una circunferencia cuyo diámetro sea como mínimo mayor o igual que un cuarto de su altura, siendo en todo caso de lado no inferior a 3 metros.

Deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas de ventilación e iluminación.

11.3.- Medianerías:

Los acabados de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas y componerse de forma que no queden los materiales de cerramiento descubiertos.

11.4.- Condiciones higiénicas de las viviendas:

Todas las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 25 de febrero de 1.944, o aquellas que se dicten para tal fin.

Todas las viviendas tendrán que ser exteriores, entendiéndose por tales las que tengan al menos dos locales vivideros (salón comedor o dormitorios) dando hueco a calle o espacio público, Excepcionalmente se permitirán viviendas de un solo dormitorio, que solamente cuente con un local vividero (salón comedor) con vistas y ventilación a vía o plaza pública.

ARTÍCULO 12.- CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

12.1.- Cubiertas:

Se utilizará preferentemente la cubierta inclinada, con pendiente no superior al 35%. La altura máxima de coronación será de 4,00 m. medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta la cumbrera. En el caso de torreones de escalera, la cara inferior del forjado de cubrición estará como máximo a una altura de 3,00 m., siendo la altura máxima del cuarto de máquinas del ascensor de 4,00 m. medidos en ambos casos desde la cara inferior del forjado de cubierta, mientras que la cumbrera de cubierta estará como máximo a una altura de 4,80 medido de igual forma.

No se permite la colocación de ventanas "velux", claraboyas o lucernarios de material traslúcido sobre cubierta.

Las terrazas, en su caso, no superarán 1/4 de la superficie total de la proyección horizontal de la cubierta, excepto cuando la parcela sea inferior a 80 m², que podrán llegar hasta 1/3.

No se permiten terrazas en línea de fachada, deberán quedar retranqueadas un mínimo de 1,20 m. desde la línea de fachada, tramo que se realizará con un alero de tejado inclinado.

La altura de los antepechos no podrá superar 1,10 m.

No se permite la instalación de captadores de energía solar sobre tejados o azoteas.

12.2.- Vuelos:

Solo se admitirán balcones abiertos, realizados de acuerdo con la Norma 13.6, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre rasante: 3'20 metros.

- Vuelos: *planta primera 0'50 metros.
planta segunda 0'25 metros.*
- Longitud: *igual o inferior a 1'5 la longitud del hueco.*
- Espesor de la losa: *el espesor total acabado de la losa de balcón no será superior a 15 cms.*

12.3.- Huecos de fachada:

Las alturas de los huecos será distinta en las diferentes plantas del edificio, de mayor a menor, siguiendo el sentido ascendente

Deberá predominar la verticalidad, tanto en las proporciones como en la disposición de los huecos.

La separación de cada hueco con su contiguo en sección vertical será al menos de 0'80 metros.

No se admitirán huecos que abarquen más de una planta.

Se fija como dimensión máxima horizontal de los huecos: 3'00 m. en planta baja y 1'50 m. en las demás plantas.

Las alturas de los huecos será distinta en las diferentes plantas del edificio, de mayor a menor, siguiendo el sentido ascendente.

Deberá predominar la verticalidad, tanto en las proporciones como en la disposición de los huecos.

La planta baja será diseñada en el conjunto del edificio.

La separación de cada hueco con su contiguo en sección horizontal será de al menos 80 cm., pudiendo ocupar como máximo los huecos el 50% de la fachada.

La separación de cada hueco con su contiguo en sección vertical será al menos de 0'80 metros.

No se admitirán huecos que abarquen más de una planta.

Se fija como dimensión máxima horizontal de los huecos: 3'00 m. en planta baja y 1'50 m. en las demás plantas aunque, justificadamente, se podrán variar estas dimensiones en el caso de entradas a garaje o similares.

12.4.- Entrantes y salientes:

Las nuevas edificaciones deberán atenerse a las alineaciones fijadas en el P.E.P.R.I., no admitiéndose entrantes y salientes ni siquiera dentro del suelo de propiedad privada.

12.5.- Aleros y cornisas:

Los aleros y cornisas no superarán un vuelo total de 50 cms., excepto en aquellos edificios catalogados cuando se pueda documentar el vuelo primitivo.

El grosor del alero en su último remate no será superior a 15 cms.

En las cubiertas de tejado, la caída de aguas podrá realizarse libre o mediante la colocación de canales y bajantes de pluviales, realizadas en metal con acabado natural o en colores sólidos.

Las bajantes de pluviales podrán instalarse por el exterior de la fachada en las plantas piso, pero deberán ser interiores en la planta baja.

12.6.- Rótulos comerciales:

Cualquier rótulo comercial situado en fachada deberá colocarse enmarcado con los propios huecos del edificio. Se admite cualquier tipo de material, color, textura, etc.

No se admite su colocación en bandera o formando resaltes respecto de la alineación de fachada.

En caso de estar iluminados, deberá ser por iluminación directa y no por transparencia. No se admitirán los rótulos de lámparas fluorescentes.

12.7.- Aparatos de aire acondicionado:

En las edificaciones existentes se permitirá situar en fachada los aparatos de aire acondicionado siempre y cuando se integren en los propios huecos del edificio y cuenten con un sistema de recogida de agua, estando enmarcados en los mismos, sin que puedan sobresalir del plano de fachada, quedando ocultos mediante rejillas adecuadas e integradas estéticamente en el entorno. En las edificaciones de nueva planta y en aquellas que sean objeto de una rehabilitación profunda estará prohibida la ubicación de aparatos de aire acondicionado en fachada, por lo que se deberá reservar el espacio necesario para su instalación en el interior de las viviendas, así como los pasos necesarios para las conducciones que vayan desde la vivienda hasta la ubicación de los aparatos en cubierta.

ARTÍCULO 13.- CONDICIONES DE LOS MATERIALES

13.1.- Fachadas:

El acabado de paramentos será uniforme, utilizando pastas o morteros continuos pigmentados de color (evitándose el uso de áridos como acabados superficial tipo granulite o cotegran). Se prohíbe la mezcla arbitraria de colores en los distintos paños de la fachada excepto en aquellos caso que traten de recuperar la división catastral original.

Como norma general se utilizarán colores claros.

Justificadamente se admitirán otros colores, en base al color original de la edificación allí existente.

Se admitirán recercados de huecos y cualquier otro motivo ornamental, siempre y cuando quede justificado que se integran en la composición arquitectónica de la edificación y sean de las mismas características que los existentes en el caso antiguo.

13.2.- Zócalos:

Se utilizarán revestimientos continuos como guarnecidos, estucados o esgrafiados. La altura máxima será de 1,80 m.

También se podrán utilizar piedras naturales en acabado mate.

No se permitirá el uso de materiales cerámicos.

13.3.- Cubiertas:

Serán de teja cerámica curva de cañón, fabricada a mano, sin ningún tipo de colorante.

Excepcionalmente se permitirá la utilización de otro tipo de tejas que visualmente tengan dichas características y que respeten la estética típica de los tejados del casco antiguo, siempre que el alero se realice con teja de cañón

13.4.- Terrazas:

Se utilizará cualquier tipo de losa cerámica en su color natural.

13.5.- Carpinterías:

Se admite cualquier material, siempre y cuando, los acabados tanto de color como de textura se asimilen a los materiales típicos utilizados en el casco antiguo y respeten la estética del mismo, debiendo ser autorizados previamente por la oficina técnica municipal.

El color blanco se admite sólo en madera.

Queda prohibido cualquier acabado con aspecto metalizado.

13.6.- Barandillas y rejas:

Deberán ser de perfil macizo de acero, de fundición o madera torneada, guardando las características estéticas del entorno. No podrán emplearse las construidas con aluminio, perfiles tubulares de acero, acero inoxidable, PVC, balaustradas, antepechos de fábrica, vidrio, etc.

13.7.- Persianas:

Se colocarán preferentemente persianas exteriores enrollables de madera con cadenilla, quedando prohibidas las de cualquier otro material.

También se admiten persianas enrollables de carácter fijo con capialzado, guías, etc., siempre que dichos elementos queden ocultos. El acabado será similar al de la carpintería autorizada, respetando las mismas condiciones estéticas. También se admiten otros tipos que sean habituales, previa justificación estética.

13.8.- Puertas de garaje:

Se utilizará madera o chapa metálica pintada, no metalizada ni simulando madera con pinturas o revestimientos. Podrán ser enrollables siempre y cuando las lamas tengan como mínimo de 10 cm. de ancho y sean planas.

Se prohíbe expresamente empleo de chapa tipo "PEGASO" o similar.

13.9.- Vidrios:

No se permite la colocación de vidrios con acabados metálicos, en espejo, etc. De igual forma, no se permite la colocación de "pavés" o materiales con el mismo efecto en las fachadas.

13.10.- Otros:

No se permite la colocación en fachada de antenas, tendederos y cualquier otro tipo de instalación similar que afecte a las condiciones estéticas del entorno.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Para la edificabilidad de las unidades de actuación prevalece, en caso de discrepancia, el resultado de aplicar las ordenanzas asignadas a cada parcela. Así se ha operado en el ANEXO 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN, de la Memoria, obteniendo la superficie construida que se recoge en cuadros y en las correspondientes fichas.

1p RESIDENCIAL PEPRI. Normas del PEPRI

Se aplicarán las ordenanzas del PEPRI.

1a Protección del Casco Antiguo

Se aplicará la ordenanza de cada zona contigua, exterior al casco antiguo, respetando normas estéticas del PEPRI; en concreto las referidas a las condiciones de los materiales artº 13.1, 13.2, 13.3, y 13.4. Se delimita como banda de amortiguación de la estética entre el CHA y el ensanche.

1b RESIDENCIAL. Edificación Cerrada

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación.

Condiciones de Parcela Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas, o el de la actividad que se pretenda establecer, en los grados 1 y 2.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima:
Grado 1 y 1*: 100 m²
Grado 2 y 2*: 70 m²
Grado 3: la parcela mínima la constituirá una manzana completa.
- Fachada mínima:
Grado 1: 7 m.
Grado 2 y 2*: 5 m.

Altura de la edificación Es establecida, como la distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, en el Plano de Ordenación.

La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas:

- I planta 4,50 m.
- II plantas 7,55 m.
- III plantas/III+A 11,10 m.
- IV plantas/III+A 14,65 m.
- V plantas 18,20 m.

Fondo edificable El fondo máximo edificable no podrá superar los 15 m. en planta de pisos. Excepto aquéllos que se marque expresamente en los planos de ordenación. Será sin limitación en planta baja (para uso no residencial). Grado 3: el fondo máximo edificable se medirá desde la línea de contacto con el verde privado, representado en planos y se mantendrá incluso en planta baja sea cual sea el uso.

Grado 2*: Tanto en el proyecto de reparcelación como en las licencias de parcelación, la línea de fondo de parcela se establecerá por los puntos medios del ancho de manzana.

Superficie construida máxima 4.200 m² para toda la manzana, en Grado 1*. En Grado 2*, la edificabilidad máxima de las manzanas se especifica en el plano 5.2.1/hoja 1 "Clases de Suelo. Zonificación. Ordenación" del Chaparral, siendo la siguiente: Manzana 1: 4.889 m²; Manzana 2: 3.459 m²; Manzana 3: 3.147 m²; Manzana 4: 3.065 m².

Vuelos La longitud máxima de los vuelos cerrados y/o miradores acristalados será del 50% de la fachada.

Grado 1*: se permite un vuelo de 0,80 m., computándose a partir de los retranqueos definidos para cada planta.

Los vuelos dependerán del ancho de calle para los Grados 1, 2 y 2*.

- Anchura de calle menor de 6 m., se permite un vuelo de 0,40 m.
- Anchura de calle de 6 a 8 m., se permite un vuelo de 0,60 m.
- Anchura de calle mayor de 8 m., se permite un vuelo de 0,80 m.

Cuando una edificación dé a dos o más calles, el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas.

Grado 3: los vuelos cerrados pueden tener un ancho máximo de 0,80 m, no permitiéndose en planta 1ª. Los vuelos abiertos se permiten en planta 1ª y 2ª, no sobrepasando el ancho de 1,6 m.

Excepciones

Los edificios catalogados se sujetarán a las condiciones establecidas en el catálogo.

USOS**Uso preferente:**

- Residencial.

Usos prohibidos:

- Terciario comercial tipo Tco.3
- Industrial tipo Ind.3
- Almacén tipo Alm.3
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética. En Grado 3 no se permite, por manzanas, la repetición estética y composición arquitectónica exterior.

1c RESIDENCIAL. Edificación Semiabierta

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación unifamiliar tradicional de Urbano de Núcleo Rural (UNR) o urbano de pedanías, configurando agrupaciones semiabiertas de viviendas cuyas fachadas vuelcan a vías peatonales de acceso definiendo nuevas alineaciones de vías privadas de acceso,

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el correspondiente plano de Alineaciones y Rasantes.
Se establece un mínimo de 4 m. para el acceso privado desde la vía pública.

Condiciones de Parcela Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas, o el de la actividad que se pretenda establecer.
A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 100 m²

Se admiten promociones de varias viviendas por parcela.

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece:

- 11 plantas / 7,55 m. Se admite una tercera planta con una superficie del 20% de la ocupada por la edificación.

Ocupación máxima:

- 100%, si la parte a edificar da a vial público
- 50% en el resto

Edificabilidad máxima:

- 1,2 m²/m²

Separación a linderos: La separación a linderos es libre. En el caso en el se produzca una separación a linderos, esta debe ser como mínimo de 3 m., contados desde la línea de vuelo de la edificación. Se admiten edificios adosados en parcelas pareadas.

Vuelos Los vuelos son libres.

USOS

Uso preferente:

- Residencial.

Usos prohibidos:

- Terciario comercial tipo Tco.1, excepto al por menor, y los tipos TCo.2 y TCo.3.
- Terciario recreativo 1ª categoría, excepto Casino.
- Industrial tipos Ind.2 e Ind.3
- Almacén tipo Alm.3
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética, junto a un tratamiento adecuado de jardinería en espacios libres.

1d RESIDENCIAL. Edificación Abierta

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, aislada o en bloques abiertos con alineación, en parte o no, coincidente con la fachada.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el correspondiente plano de Alineaciones y Rasantes.

Condiciones de Parcela Se respetara la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.
A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima:
Grado 1 y Grado 1*: 400 m²
Grado 2 y grado 2*: 200 m²
Grado 3: 500 m²
Grado 4: 150 m²
- Fachada mínima:
Grado 1: 15 m.
Grado 1*: 20 m.
Grado 2 y Grado 2*: 10 m.
Grado 3: 13 m.
Grado 4: 12 m.

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece:
Grado 1: III plantas / 11,10 m. y el 50% en IV de la ocupación en planta por la edificación.
Grado 2 y Grados 1* y 2*: II plantas / 7,55 m. y el 25% en III de la ocupación en planta por la edificación.
Grado 3: II plantas / 7,55 m. y el 10% en III de la ocupación en planta por la edificación.
Grado 4: II+A plantas / 11,10 m.

Ocupación máxima: Dependiendo del grado se establece:
Grado 1: 60%
Grado 1* y 2*: 50%
Grado 2: 50%
Grado 3: 50%
Grado 4: La establecida en planos.

Edificabilidad máxima: Dependiendo del grado se establece:
Grado 1: 2,0 m²/m²
Grado 1* y 2*: la deducida de aplicar las condiciones de ocupación y altura
Grado 2: 1,0 m²/m²
Grado 3: 1,0 m²/m²
Grado 4: Superficie construida máxima por bloque de 1.016 m² y una total de manzana de 3.048 m² (Plano 5.2.1/hoja 1 "Clases de Suelo. Zonificación. Ordenación" del Chaparral).

Separación a linderos:

La separación a lindero de calle es libre, excepto en Grado 3 que será de 3 m. como mínimo y Grado 1* que será de 2 m como mínimo. En el caso en el se produzca una separación a ese lindero, ésta debe ser como mínimo de 3 m. en Grado 1 y 2 m. en Grado 2, contados desde la línea de vuelo de la edificación. Y en Grado 2* y 4, según la ordenación interior de manzanas y separaciones marcadas en planos.

Para el resto de linderos la separación será de 2 m. en Grado 2, y 3 m. en Grado 1, 1* y 3. Y en Grado 2* y 4, según la ordenación interior de manzanas y separaciones marcadas en planos.

Se admiten edificios adosados en parcelas pareadas como excepción, bajo las siguientes condiciones:

- Que la totalidad de la edificación quede recogida en un mismo proyecto.
- No se generarán medianerías vistas entre ambos.
- Las dos edificaciones tendrán el mismo tratamiento de fachada.
- El adosamiento será solamente por un lateral, coincidiendo con el lindero, de tal forma que cada unidad edificativa quede ubicada sobre su parcela.
- Cada una de las parcelas que se parean tendrán una superficie mínima de 200 m².
- Las dos unidades edificatorias cumplirán lo establecido en el art. 582 del Código Civil referente a las vistas rectas y oblicuas.

Vuelos

Los vuelos son libres. Para el Grado 4 serán de 0,80 m. como máximo y del 50% de la longitud de fachada si son cerrados.

USOS**Uso preferente:**

- Residencial.

Usos prohibidos:

- Terciario comercial tipo Tco.1, excepto al por menor, y los tipos TCo.2 y TCo.3.
- Terciario recreativo 1ª categoría, excepto Casino.
- Industrial tipos Ind.2 e Ind.3
- Almacén tipo Alm.3
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.
- En Grado 4, los usos no prohibidos se podrán desarrollar cuando se dedique el bloque completo al mismo.

CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética, junto a un tratamiento adecuado de jardinería en espacios libres.

Cerramiento de parcela: los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de dos metros en los linderos laterales y posteriores de parcela, mientras que en el lindero de calle, esta altura será de 1 m., como máximo, si bien se autoriza sobrepasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2 m. Se prohíben coronaciones con elementos punzantes, alambre de espinos o cualquier otro que pueda producir daños a personas. Los cerramientos de fábrica a linderos de parcela tendrán un acabado de características similares a los de fachada, se evitará la típica y antiestética tela metálica, la cual, en todo caso, se acabará con pintura de coloraciones concordantes con el seto vegetal y el cerramiento de fábrica.

1e RESIDENCIAL. Edificación en Hilera

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación unifamiliar tradicional adosada entre medianeras.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el correspondiente plano de Alineaciones y Rasantes.

Condiciones de Parcela Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas o la de la actividad que en ella se establezca.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 90 m²
- Fachada mínima: 6 m.

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece:

- 11 plantas / 7,55 m. Se admite una tercera planta con una superficie del 25% de la ocupada por la edificación.

Edificabilidad máxima

- 1,3 m²/m²

Separación a linderos La separación a lindero de la fachada principal será libre. En caso de que se produzca separación a linderos, esta será como mínimo de 3 m. En ningún caso se dejarán medianeras vistas no tratadas. La separación al lindero trasero estará será como mínimo de 3 m.

Vuelos Los vuelos son libres, asumiendo como separación a linderos, la distancia que se medirá desde la línea de vuelos.

USOS

Uso preferente:

- Residencial.
- **Usos prohibidos:**
- Terciario comercial tipo Tco.1, excepto al por menor, y los tipos TCo.2 y TCo.3.
- Terciario recreativo 1ª categoría, excepto Casino.
- Industrial tipos Ind.2 e Ind.3
- Almacén tipo Alm.3
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética, junto a un tratamiento adecuado de jardinería en espacios libres.

1f RESIDENCIAL. Edificación Aislada

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación unifamiliar o colectiva aislada. En el caso del Grado 2 sólo podrá ser colectiva.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el correspondiente plano de Alineaciones y Rasantes.

Condiciones de Parcela Se respetara la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima:
Grado 1: 200 m²
Grado 2: 300 m² (Puerta de Canara).

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece:
Grado 1: III plantas / 11,10 m.
Grado 2: VIII plantas / 28,25 m.

Ocupación máxima Dependiendo del grado se establece:
Grado 1: 70%
Grado 2: 80%

Edificabilidad máxima Dependiendo del grado se establece:
Grado 1: 1,4 m² /m²
Grado 2: 5 m² /m² en manzana 1, 5,5 m² /m² en manzana 2 y 6 m²/m² en manzana 3 (Puerta de Canara)

Separación a linderos La separación a linderos: será como mínima de 3 m., a fachada libre.

Vuelos Los vuelos son libres, asumiendo como separación a linderos, la distancia que se medirá desde la línea de vuelos.

USOS

Uso preferente:

- Residencial.

Usos prohibidos:

- Industrial tipo Ind.2 e Ind.3
- Almacén tipo Alm.3
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética, junto a un tratamiento adecuado de jardinería en espacios libres y el respeto al entorno y medio ambiente.

2a ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Edificación Cerrada

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación para actividades económicas en manzana cerrada.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el correspondiente plano de Alineaciones y Rasantes.

Condiciones de Parcela A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 100 m²
- Fachada mínima: 7 m.

Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa se establece en II plantas / 9 m., excepto instalaciones.

Alturas mayores a justificar de acuerdo con las necesidades de la actividad.

Excepción a la altura máxima: 3 plantas en el cuerpo principal de la antigua Estación de Ferrocarril.

Fondo edificable

El fondo máximo edificable no podrá superar los 15 m. en planta de piso. Será sin limitación en planta baja.

Separación a linderos

No se permiten retranqueos a linderos, aunque sí que se pueden realizar respecto de la alineación oficial de fachada, con pérdida de profundidad edificable en planta de piso.

En caso de retranqueos respecto de la alineación de fachada, el propietario está obligado a tratar la medianería vista con un cerramiento de las mismas características que el de la fachada de la edificación.

Vuelos

La longitud máxima de los vuelos cerrados será del 50% de la fachada.

Los vuelos dependerán del ancho de calle:

- Anchura de calle menor de 6 m., se permite un vuelo de 0,40 m.
- Anchura de calle de 6 a 8 m., se permite un vuelo de 0,60 m.
- Anchura de calle mayor de 8 m., se permite un vuelo de 0,80 m.

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:**

- Terciario
- Industrial Ind.1
- Almacén Alm.1

Usos tolerados:

- Residencial unifamiliar en planta alta. La vivienda estará vinculada a la instalación terciaria, industrial o de almacén, para uso exclusivo del propietario o guarda de la misma.
- Industrial Ind.2

Usos prohibidos:

- Residencial en planta baja.
- Industrial Ind.3
- Almacén Alm.3

- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética.

OTRAS CONDICIONES

Las industrias que produzcan aguas residuales como consecuencia del proceso industrial, deberán depurar previamente el vertido en la red municipal de saneamiento.

Los vertidos industriales a la red de saneamiento satisfarán las condiciones y límites establecidas por la Dirección General de Recursos Hidráulicos de la Comunidad Autónoma, de tal suerte que no se superen los índices de contaminación establecidos.

2b ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Edificación Abierta

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación para actividades económicas en manzana abierta.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el correspondiente plano de Alineaciones y Rasantes.

Condiciones de Parcela A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 200 m²
- Fachada mínima: 10 m.

Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa se establece en 11/9 m., con la excepción de las instalaciones que se justifiquen como necesarias

Ocupación máxima

- 60%, excepto en edificaciones existentes.

Separación a linderos

Separación a linderos será libre, midiéndose desde la línea de vuelo, con un mínimo de 3 m.

Se exceptúan las construcciones existentes y adosadas en parcelas pareadas.

Vuelos

Los vuelos son libres, asumiendo como separación a linderos, la distancia que se medirá desde la línea de vuelos.

USOS**Uso preferente:**

- Terciario
- Industrial Ind.1
- Almacén Alm.1

Usos tolerados:

- Residencial unifamiliar en planta alta. La vivienda estará vinculada a la instalación terciaria, industrial o de almacén, para uso exclusivo del propietario o guarda de la misma.
- Industrial Ind.2
- Almacén Alm.2
- Dotacional

Usos prohibidos:

- Residencial en planta baja.
- Industrial Ind.3
- Almacén Alm.3
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética.

OTRAS CONDICIONES

Las industrias que produzcan aguas residuales como consecuencia del proceso industrial, deberán depurar previamente el vertido en la red municipal de saneamiento.

Los vertidos industriales a la red de saneamiento satisfarán las condiciones y límites establecidos en la norma de vertidos al alcantarillado, de tal suerte que no se superen los índices de contaminación establecidos.

PRIMA DE APROVECHAMIENTO POR USO HOTELERO: Se establece para el uso hotelero una prima de aprovechamiento consistente en el aumento de la altura de la edificación a V/18,2 m.

3a INDUSTRIAL. Edificación Cerrada

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación abierta industrial en manzana cerrada.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación.

Condiciones de Parcela Se respetará la parcela existente, siempre que provenga de una actuación en desarrollo del planeamiento anterior, o amparada en normativa sectorial de carácter supramunicipal.

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima:
Grado 1: 100 m²
Grado 2: 300 m²
Grado 3: 100 m²
- Fachada mínima:
Grado 1: 7 m.
Grado 2: 15 m.
Grado 3: 7 m.

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece en II plantas / 9 m., excepto instalaciones.

Alturas mayores a justificar de acuerdo con las necesidades de la actividad.

Fondo edificable El fondo máximo edificable no podrá superar los 12 m. en grado 1 y grado 3 y de 15 m. en grado 2, en planta de piso. Será sin limitación en planta baja.

Separación a linderos Se permiten retranqueos respecto de la alineación oficial de fachada, con pérdida de profundidad edificable en planta de piso.

En caso de retranqueos respecto de la alineación de fachada, el propietario está obligado a tratar la medianería vista con un cerramiento de las mismas características que el de la fachada de la edificación.

Vuelos La longitud máxima de los vuelos cerrados será del 50% de la fachada.

Los vuelos dependerán del ancho de calle:

- Anchura de calle menor de 6 m., se permite un vuelo de 0,40 m.
- Anchura de calle de 6 a 8 m., se permite un vuelo de 0,60 m.
- Anchura de calle mayor de 8 m., se permite un vuelo de 0,80 m.

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 tipo Ind.1, Ind.2 e Ind.3

Usos tolerados:

- Residencial unifamiliar en planta alta en Grado 1 y Grado 2. La vivienda estará vinculada a la instalación terciaria, industrial o de almacén, para uso exclusivo del propietario o guarda de la misma.
- Terciario
- Almacén
- Dotacional

Usos prohibidos:

- Residencial en planta baja en grados 1 y 2.
- Residencial en planta baja y primera en grado 3.
- No se permiten tanatorios-crematorios y cementerios.

CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética.

Las parcelas en que se ubiquen edificaciones retranqueadas respecto a la alineación de la fachada, deberán ser cercadas en fachada, según alineaciones marcadas y con el mismo tratamiento que en fachada y medianerías.

OTRAS CONDICIONES

Las industrias que produzcan aguas residuales como consecuencia del proceso industrial, deberán depurar previamente el vertido en la red municipal de saneamiento.

Los vertidos industriales a la red de saneamiento satisfarán las condiciones y límites establecidas por la Dirección General de Recursos Hidráulicos de la Comunidad Autónoma, de tal suerte que no se superen los índices de contaminación establecidos.

3b INDUSTRIAL. Edificación Abierta

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación abierta de tipo industrial.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante	Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación.
Condiciones de Parcela	<p>Se respetará la parcela existente, siempre que provenga de una actuación en desarrollo del planeamiento anterior, o amparada en normativa sectorial de carácter supramunicipal.</p> <p>A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcela mínima: Grado 1 y 2: 500 m² • Fachada mínima: Grado 1 y 2: 15 m.
Altura de la edificación	<p>La altura máxima de cornisa se establece:</p> <p>Grado 1: 11 plantas / 9 m., con la excepción de las instalaciones que se justifiquen necesarias.</p> <p>Grado 2: 11 plantas / 9 m., en el 50% de la edificación y 1 planta / 6 m. en el 100% de la ocupación.</p>
Ocupación máxima	<p>Se establece:</p> <p>60%, exceptuando ampliaciones de industrias existentes, donde se admite hasta un 80%, con obligación de cumplimiento de retranqueo a linderos.</p>
Separación a linderos	<p>Se establece:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Separación a linderos de calle: 3 m. • Separación a linderos de parcela: 3 m. <p>Se exceptúan industrias existentes.</p>
Vuelos	Los vuelos son libres, asumiendo como separación a linderos, la distancia que se medirá desde la línea de vuelos.
USOS	
Uso preferente:	<ul style="list-style-type: none"> • Industrial tipo Ind. 1, Ind.2 e Ind.3.
Usos tolerados:	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial unifamiliar. Máximo 1 vivienda en parcelas superiores a 1.500m². La vivienda estará vinculada a la instalación terciaria, industrial o de almacén, para uso exclusivo del propietario o guarda de la misma. Estará separada un mínimo de 6 m. de la edificación de la actividad. • Terciario • Almacén • Dotacional

Usos prohibidos:

- Residencial en el edificio de la actividad.

CONDICIONES ESTETICAS

Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética, junto con un tratamiento adecuado de jardinería.

OTRAS CONDICIONES

Las industrias que produzcan aguas residuales como consecuencia del proceso industrial, deberán depurar previamente el vertido en la red municipal de saneamiento.

Los vertidos industriales a la red de saneamiento satisfarán las condiciones establecidas a estos efectos, de tal suerte que no se superen los índices de contaminación establecidos.

4a EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación cerrada o entre medianeras.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación.

Condiciones de parcela A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

- Parcela mínima:
Equipamiento público: libre
Equipamiento privado: 500 m²
- Fachada mínima:
Equipamiento público: libre
Equipamiento privado: 15 m.

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas [señalado en planos para cada equipamiento](#):

- I planta 4 m.
- II plantas 7,55 m.
- III plantas 11,10 m.
- IV plantas 14,65 m.
- V plantas 18,20 m.

Podrá alterarse la distribución interior de altura por pisos

Vuelos La longitud máxima de los vuelos cerrados será del 50% de la fachada. Los vuelos dependerán del ancho de calle:

- Anchura de calle menor de 6 m., se permite un vuelo de 0,40 m.
- Anchura de calle de 6 a 8 m., se permite un vuelo de 0,60 m.
- Anchura de calle mayor de 8 m., se permite un vuelo de 0,80 m.

USOS

Uso preferente:

- Educativo-cultural
- Deportivo-recreativo
- Asistencial
- Administrativo-Institucional
- Equipamiento urbano

Usos tolerados:

- Garajes o aparcamientos
- Espacios libres

Usos prohibidos:

- Todos los demás
- Tanatorios-crematorios y cementerios en suelo urbano

CONDICIONES ESTETICAS Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética o las establecidas en el PEPRI, según su situación.

4b EQUIPAMIENTO. Edificación Abierta

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Responde a la tipología de edificación abierta.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasante Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación.

Altura de la edificación La altura máxima se establece en:

- Equipamiento público: libre, en función de las necesidades del equipamiento a establecer.
- Equipamiento privado: máximo III plantas / 11,10 m.

Ocupación máxima Se establece una ocupación máxima del 80%.

Edificabilidad máxima Se establece en:

- Equipamiento público: libre
- Equipamiento privado: 3 m²/m²

Condición a la altura y Edificabilidad

En los equipamientos públicos, la altura y edificabilidad libres se condicionan a que su resultado volumétrico se adecúe al entorno urbano en que se emplace.

Vuelos Para ocupación máxima no se admitirán vuelos.

USOS**Uso preferente:**

- Educativo-cultural
- Deportivo-recreativo
- Asistencial
- Administrativo-Institucional
- Equipamiento urbano

Usos tolerados:

- Garajes o aparcamientos
- Espacios libres

Usos prohibidos:

- Todos los demás
- Tanatorios-crematorios y cementerios en suelo

CONDICIONES ESTÉTICAS Se establecen las reguladas por las Normas Generales de estética o las establecidas en el PEPRI, según su situación.

5a ESPACIOS LIBRES

ORDENACIÓN Responde a áreas delimitadas en planos, con una ordenación detallada mediante Proyecto específico.
No se permite la edificación salvo, aseos y pequeños kioscos al servicio público.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece en 1 planta / 4 m.

Ocupación máxima Se establece:

- Kioscos: 9 m²
- Aseos: 20 m²

USOS

Uso preferente:

- AL. Áreas de juegos
- JL. Jardines
- QL. Parques

Usos tolerados:

- Equipamiento urbano: sólo aseos, miradores, fuentes, kioscos, etc.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

CONDICIONES ESTÉTICAS Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado.

EXCEPCIONES: EN LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMO 5a/4a, se admiten, además, equipamientos públicos con las siguientes condiciones

- Altura máxima: 11 plantas / 7,55 m.
- Ocupación máxima: en función de la superficie de la zona, se establece en
 - 20% para superficies menores o iguales a 2.000 m²
 - 10% para superficies mayores de 2.000 m², y menores o iguales a 5.000 m²
 - 5% para superficies mayores de 5.000 m²

5b ESPACIOS LIBRES EN EXTERIOR

ORDENACIÓN Responde a áreas delimitadas en planos, con una ordenación detallada mediante Proyecto específico.
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 1.000 m²

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Altura de la edificación La altura máxima de cornisa se establece en 1 planta / 4 m.

Ocupación máxima Se establece una ocupación máxima del 5%.

Excepción: Se admiten instalaciones provisionales sin limitación de altura, con una ocupación máxima del 30% de la superficie total, siempre que esté destinada a estos fines y no se perjudique la jardinería.

USOS

Uso preferente:

- AL. Áreas de juegos
- JL. Jardines
- QL. Parques

Usos tolerados:

- Equipamiento urbano: sólo aseos, miradores, fuentes, kioscos, etc.

Usos prohibidos:

- Todos los demás

EXCEPCIONES: EN LAS ZONAS SEÑALADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMO 5b/4b, se admiten, además, equipamientos públicos con las siguientes condiciones

- Altura máxima: 11 plantas / 7,55 m.
- Ocupación máxima: en función de la superficie de la zona, se establece en
 - 20% para superficies menores o iguales a 2.000 m²
 - 10% para superficies mayores de 2.000 m², y menores o iguales a 5.000 m²
 - 5% para superficies mayores de 5.000 m²

6 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**ORDENACIÓN**

Responde a áreas delimitadas en planos, con una ordenación detallada mediante Proyecto específico.

No se permite la edificación ni sus vuelos sobre él.

USOS**Uso preferente:**

- Espacios libres de uso y dominio privado, jardines, piscinas y superficies duras.

Uso tolerado:

- Aparcamientos tipo PAr.1.b

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

CONDICIONES ESTETICAS

Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado.

La denominación 6p corresponde a los espacios libres privados de protección paisajística zona PEPRI. Se deberán plantar especies arbóreas propias del municipio de Cehegín (especies autóctonas) evitando la entrada de especies exóticas e invasoras.

La denominación 6v corresponde a los espacios libres privados de viales interiores de manzanas. Sólo se admite en ellos el uso PAr.1.c.

7 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS (SU)

ORDENACIÓN Responde a áreas delimitadas en planos.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

El volumen establecido, es el ocupado por la caseta e instalación de servicio que precise.

Altura de la edificación

Es establecida como la distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, en el Plano de Ordenación.

La altura máxima de cornisa se establece en 1 planta / 4 m.

USOS**Uso preferente:**

- Casetas para el servicio público (centro de transformación, cuadros de mando para alumbrado público, isletas de contenedores, puntos limpios, etc.)

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

CONDICIONES ESTETICAS

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 de teja y estarán pintados para que queden perfectamente camuflados entre la vegetación.

8 VÍA VERDE (De aplicación en todas las clases de suelo)

Con independencia de las condiciones generales del Consorcio Vía Verde, en el término municipal de Cehégín regirán las siguientes:

- Excepto los corredores energéticos, se prohíbe cualquier instalación aérea en cruzamientos y/o paralelismos.
- Las instalaciones (líneas eléctricas de Media Baja Tensión, de telefonía, etc.) deberán soterrarse en los cruzamientos y en los paralelismos cuando aquéllas se sitúen a menos de 10 m del borde de la Vía Verde.
- Las edificaciones que se originen en suelo no urbanizable, guardaran una distancia de 15 m. desde el eje de la Vía con independencia del que pudieran guardar según la categoría del suelo en que se encuentren (el Ayuntamiento podrá aplicar la distancia indicada en la ordenanza del SGV). Para edificios existentes de antiguo uso ferroviario, se mantendrán las condiciones actuales.
- Se prohíben las segregaciones o divisiones de fincas que generen la aparición de nuevas fincas con único acceso por la Vía Verde.

USOS

Uso preferente:

- RV. Viario de tránsito preferentemente no motorizado (peatones y ciclistas)
- AV. Aparcamientos (fuera de la franja acondicionada de 4 metros)

Usos tolerados: Fuera de la franja acondicionada (4 metros)

- Servicio urbano
- Equipamiento urbano: sólo aseos, miradores, fuentes. Kioscos, etc.
- AL. Áreas de juegos
- JL. Jardines
- QL. Parques

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

CONDICIONES ESTETICAS

Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado.

SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO o a modificación en trámite.

Corresponde este suelo al delimitado en planos como PERI, sujeto a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las siguientes determinaciones.

PERI - 2**DETERMINACIONES:**

Ámbito	9.956 m ²
Uso	Residencial
Edificabilidad	1,61 m ² /m ²
Objetivo	Rehabilitación de la zona como área residencial.

PERI -VALENTÍN**DETERMINACIONES:**

Ámbito	21.220 m ²
Uso	Residencial
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²
Objetivo	Rehabilitación de la zona como área residencial.
Condiciones para su desarrollo:	Previsión de las zonas verdes indicadas en plano. Viario mínimo el indicado en planos. Ordenanza indicativa 1d ₂ .

SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECTOR 1 DEL P.P INDUSTRIAL "AGUA SALADA". Se mantienen todas sus determinaciones, y su ordenación se representa en planos de este PGMO.

SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL (UNR)

Las construcciones que se levanten en los suelos urbanos de núcleo rural delimitados en los planos, se sujetarán a la siguiente normativa:

- Parcela mínima: 500 m², excepto las existentes de menores dimensiones.
- Ocupación máxima 40%, respetando siempre la línea máxima de edificación marcada en planos.
- Altura máxima: 1 plantas, 4,5 m. Se admite una segunda planta con una superficie del 60% ocupada por la edificación.
- Las construcciones existentes que se rehabiliten podrán mantener sus condiciones actuales de altura y ocupación.
- Usos: Permitidos: vivienda unifamiliar, almacén agrícola, industrias [las existentes podrán ampliarse hasta un 40%] y alojamientos **turísticos**.
- Prohibidos: los demás.
- Normas estéticas: las de la norma general.

En los núcleos que expresamente se señale, se aplicará la ordenanza 1c

SUELO NO URBANIZABLEDe protección específica

NUam - Ambiental

NUa - Arqueológico y Paleontológico

Protegido por el planeamiento

NUr - Regadío

NUri - Regadío intensivo

NUs - Secano

NUp - Paisajístico-Agroforestal

NUe - Extractivo

Categoría de inadecuado

NUi - Inadecuado

NUam.- AMBIENTAL**DEFINICIÓN**

Corresponde a las áreas señaladas como tales en los planos. A esta categoría de suelo pertenecen aquellos terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística. Sus condiciones de protección, ordenación, usos y desarrollo se hará mediante un Plan Especial de Ordenación.

En el municipio de Cehegín, encontramos 2 Lugares de Interés Comunitario, que son el LIC. Río Quípar, y el LIC. Sierra de Lavia. También afectan al municipio, 2 ZEPAS, la ZEPA Sierra del Molino, Embalse del Quípar y Llanos del Capitán y la ZEPA Sierra de Burete, Lavia y Cambrón.

Además se han catalogado, tres Lugares de Interés Geológico: 1. Distrito Minero de Cehegín (Mina María). 2. Alrededores de Cehegín (Sierra de Peña Rubia). 3. Prehnitas de Cehegín.

[Como suelo no urbanizable de protección específica le es de aplicación el Plan de Gestión Integral de los espacios protegidos de la Red Natura 2000 del Noroeste de la Región de Murcia.](#)

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las Directrices y regulaciones relativas al régimen urbanístico, urbanización y edificación contempladas en el Plan de Gestión Integral, que se reproducen a continuación, y sus futuras modificaciones:

Directrices

DRU.1ª. En el ámbito del presente Plan, las rehabilitaciones y obras de conservación de las edificaciones existentes relacionadas con los arreglos de fachadas y cubiertas, respetarán o bien incorporarán aquellas estructuras y elementos que faciliten la nidificación del cernicalo primilla y otras especies del anexo I de la Directiva Aves presentes en los espacios protegidos Red Natura 2000.

Esta directriz da respuesta a los siguientes objetivos: OO.3.1.

DRU.2ª. En las nuevas construcciones, instalaciones y vallados se prestará atención a la incorporación de tipologías y materiales de construcción acordes con el estilo tradicional e integrado en el paisaje.

Esta directriz da respuesta a los siguientes objetivos: OO.3.1.

Regulaciones

RRU.1ª. Los suelos integrados en las ZEC y las ZEPA se considerarán suelo No Urbanizable de Protección Específica e incompatibles con su transformación urbanística, encontrándose asimismo en la situación de básica de Suelo Rural, de conformidad con los artículos 8 y 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. En las Zonas de Núcleo Rural se mantendrá la clasificación otorgada en sus respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Dicha clasificación sólo podrá ser modificada en caso de descatalogación total o parcial de uno de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, con arreglo a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Esta regulación da respuesta a los siguientes objetivos: OO.1.1.

RRU.2ª. Conforme al artículo 76.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, en los espacios protegidos Red Natura 2000, podrán autorizarse mediante licencia municipal:

a. En las Zonas de Conservación Prioritaria aquellas construcciones que resulten estrictamente vinculadas a la gestión y conservación, incluyendo las relacionadas con los campings existentes, previo informe preceptivo y vinculante del órgano gestor Red Natura 2000.

b. En las Zonas de Uso Agrario las construcciones e instalaciones asociadas a las actividades agrícolas, ganaderas, agroalimentarias y agroturísticas, incluida la vivienda unifamiliar de carácter aislado, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Para el caso de explotaciones con un tamaño mínimo de 50.000 m², la edificabilidad máxima para las construcciones e instalaciones agrícolas y agroalimentarias será de 100 m² y de 400 m² para las ganaderas.

2. En las explotaciones de tamaño entre 10.000 m² y 50.000 m² se permite la construcción de almacén de aperos de hasta 30 m².

3. En caso de solicitarse una edificabilidad mayor, el Ayuntamiento requerirá informe del órgano competente en materia de agricultura o ganadería sobre la adecuación de la actuación propuesta con el tamaño, el volumen o las características de la explotación.

4. La parcela mínima para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas será de 50.000 m², siendo la superficie construida de 0'002 m²/m² hasta un máximo de 200 m².

A los efectos de esta regulación, se entenderá explotación agrícola, ganadera o agroalimentaria lo que al efecto disponga la legislación sectorial correspondiente.

Para la obtención de la licencia, el titular de la explotación deberá presentar, ante el órgano municipal competente, una memoria técnica en la que se acrediten los siguientes extremos:

- La inexistencia de alternativas de localización fuera de los espacios protegidos Red Natura 2000.
- La necesidad de la vinculación de las construcciones, instalaciones y viviendas unifamiliares a la actividad agrícola, ganadera y agroalimentaria.
- La necesidad de las construcciones o instalaciones solicitadas para lograr la viabilidad económica o técnica de la actividad, debiendo justificar tanto la superficie como el volumen de la obra desde el punto de vista de las necesidades de la explotación.
- La integración paisajística de acuerdo con la tipología constructiva propia de la zona.

El órgano competente municipal, una vez comprobado el cumplimiento de los anteriores requisitos, recabará informe del órgano gestor de la Red Natura 2000, pudiendo proseguirse las actuaciones si no es evacuado en el plazo de treinta días.

c. En las Zonas de Núcleo Rural se estará a lo establecido en los planeamientos urbanísticos de los municipios comprendidos en el ámbito territorial del presente Plan de Gestión, con respeto a la tipología propia de la zona.

Esta regulación da respuesta a los siguientes objetivos: OO.3.1.

RRU.3ª. Las edificaciones que se autoricen, mediante licencia, no implicarán la destrucción significativa de hábitats de interés comunitario o de hábitats de las especies y se localizarán a menos de 100 metros de los caminos y pistas existentes.

Esta regulación da respuesta a los siguientes objetivos: OO.3.1.

RRU.4ª. Se permitirá la conservación, rehabilitación y mejora de las construcciones e instalaciones con finalidad agropecuaria, forestal, de alojamiento turístico o de gestión del espacio y adecuación de elementos arquitectónicos tradicionales y preexistentes, sin que suponga aumento de volumen o ampliación de la superficie edificada, con la finalidad de dar servicios a usos y actividades establecidos como compatibles con la conservación del espacio protegido en el presente Plan de Gestión.

Esta regulación da respuesta a los siguientes objetivos: OO.3.1.

RRU.5ª. En las zonas de uso agrario, podrán autorizarse mediante licencia municipal la ampliación de superficie construida hasta en un 30%, que podrá ascender hasta un 50% en las construcciones e instalaciones ganaderas. El órgano competente municipal, una vez comprobado el cumplimiento de dichos requisitos, recabará informe del órgano gestor de la Red Natura 2000, pudiendo proseguir las actuaciones si no es evacuado en el plazo de treinta días.

Esta regulación da respuesta a los siguientes objetivos: OO.5.2.

RRU.6ª. Los vallados de terrenos y la adecuación o modificación de los existentes, salvo los perimetrales de seguridad de viviendas u otras construcciones, se someterán a comunicación previa al órgano gestor de la Red Natura 2000 acompañada de un croquis sobre la parcela catastral, y descripción de los materiales a utilizar.

Esta regulación da respuesta a los siguientes objetivos: OO.3.1.

Adicionalmente, conforme al modelo de este Plan General, se deberán cumplir también las siguientes condiciones:

- Parcela mínima para viviendas: 200.000 m²
- Altura máxima: 11 plantas / 7,00 m.
- Separación linderos: 15 m.
- Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 20 m.
- Separación otros caminos y carreteras: según norma correspondiente.

USOS Los establecidos en el Plan de Gestión Integral.

USOS INDUSTRIAL, ENERGÉTICO Y MINERO Directrices DUI.1ª a 3ª y Regulaciones 1ª a 4ª del Plan de Gestión Integral.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente. Tratamiento obligado de jardinería.

NUa.- ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas señaladas como tales en los planos. A esta categoría de suelo pertenecen aquellos terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística (BIC y zonas A de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos).

En consecuencia, se califican como tales las áreas arqueológicas declaradas BIC, que se corresponden con CA-9 (Begastrí) y CA-89 (Peña Rubia. Conjunto de arte rupestre); esta última engloba en su contorno al resto de BIC (CA-31, CA-41 y CA-55). También las zonas A, que engloban otros dos BIC, del resto de yacimientos. Y también los yacimientos paleontológicos declarados BIC: Zonas de protección grado A, de los yacimientos G-1, G-2, G-3, G-4, G-5, G-6, G-7, G-8, G-9 y G-12. Todas estas áreas constituyen verdaderamente el suelo NUa y como tal se contabilizan.

Además, para garantizar la protección de los demás yacimientos, tanto arqueológicos como paleontológicos, se les representa en planos mediante su delimitación e identificación del yacimiento, y les serán de aplicación las condiciones de esta ordenanza.

Normativa urbanística de aplicación. En los terrenos pisados por los referidos demás yacimientos, se aplicará la ordenanza del suelo correspondiente sobre el que se asienten, con las condiciones, prevalentes, contenidas en la presente ordenanza NUa. En suelo urbanizable, cuando se superpongan protecciones arqueológicas o paleontológicas grafadas en planos o que en el futuro se delimiten, será preceptivo que el instrumento urbanístico que lo desarrolle contenga informe de la DG competente en Bienes Culturales sobre la compatibilidad o no de su transformación y, en su caso, las condiciones que han de regir para su desarrollo.

ARQUEOLÓGICO

En el documento CATÁLOGO (apartado de Carta Arqueológica) 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 grafan 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, acondicionamiento y explotación 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. La Administración Municipal comunicará la concesión de la licencia de obras a la Dirección General competente.

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, 3 y 4 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.

Normativa urbanística de aplicación

Serán de aplicación las ordenanzas de la zona donde se enclave la zona arqueológica, quedando condicionado por lo especificado en esta [ordenanza NUa](#).

PALEONTOLOGICO

En el documento CATÁLOGO [apartado 5. Parajes protegidos por interés paleontológico (CARTA PALEONTOLOGICA)] se relacionan, localizan y caracterizan las **áreas protegidas con yacimientos paleontológicos**.

En los planos se grafía las áreas conocidas con restos paleontológicos, 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 hicieran 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:

Se establecen los siguientes grados de protección para los yacimientos paleontológicos así como las actuaciones permitidas en cada uno de ellos:

- *Grado A:*

Yacimientos declarados como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Paleontológica (art. 3 de la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia), así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica precisan o merecen por su singularidad o interés científico una protección especial. En estas zonas no se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al estudio, protección y acondicionamiento de los restos paleontológicos.

- *Grado B:*

Yacimientos con restos fósiles *in situ* no incluidos en el apartado anterior, es decir, aquellas zonas en las que afloran estratos claramente fosilíferos y que presenten interés científico o patrimonial. Para estas zonas se requiere un informe técnico previo a la concesión de licencia donde, entre otros aspectos, se planteará si es necesaria o no la ejecución de una prospección/excavación previa a las obras o bien una supervisión durante los movimientos de tierras. En el caso de que se efectúe una actuación paleontológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por esta Dirección General incluirá como mínimo la valoración de los restos documentados, y en su caso, las necesidades de protección y las propuestas de conservación compatibles con el proyecto.

NUr.- REGADÍO**DEFINICIÓN**

Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, a los regadíos descritos así en la Memoria e identificados en los planos como NUr. Se protegen por corresponder a áreas de cultivo y/o tecnología hidráulica tradicionales que constituyen un paisaje característico.

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL PREVALENTE

Cualquier actuación en el área, al sur del monte público Rambla de Gilico (suelo NUp), delimitada entre el barranco de la Alcantarilla (paraje de los Villares) y el barranco de Monte Arroz, debe garantizar la preservación del sistema agroforestal de la zona, evitando la intensificación agrícola, la transformación a regadío y la actividad extractiva.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

- Parcela mínima: 5.000m² (20.000 m² para viviendas); para embalses según justificación
- Ocupación máxima: 4 % (para vivienda: 2%) y 500 m² máximo, embalses según justificación.
- Altura máxima: 11 plantas / 7,00 m. Se admite una tercera planta de superficie no superior a 16 m² para edificación típica en "torreta", la altura máxima será de 9 m.
- Separación linderos: 10 m. (embalses, balsas de riego y piscinas, 3 m.)
- Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 15m.
- Separación a otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

Excepciones:**1.- Obras menores a efectos de tramitación:**

a) Casetas instalaciones de riego por goteo; se sujetarán a las condiciones edificatorias:

- * Superficie máxima: 6 m² (computando en el 4 %)
- * Altura máxima: 1 planta / 2,20 m.
- * Parcela mínima: no se exige parcela mínima.
- * Separación de linderos: 10 m.
- * Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 15 m.
- * Separación otros caminos y carreteras: Según norma o ley correspondiente

b) Cobertizo para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias:

- * Superficie máxima: 12 m² (computando en el 4%)
- * Altura máxima: 1 planta / 2,50 m.
- * Parcela mínima: 5.000 m².
- * Separación de linderos: 10 m.
- * Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 15 m.
- * Separación otros caminos y carreteras: Según norma o ley correspondiente

c) Los corrales al aire libre, barbacoas, marquesinas y porches cumplirán las mismas condiciones edificatorias que los cobertizos para aperos agrícolas, excepto en la limitación de superficie, la cual se ajustará en cada caso a la definición establecida en el capítulo II, norma 11 de las Normas Urbanísticas. (Computando en el 4%)

d) Piscinas y balsas de riego hasta 50 m³

2.- 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).

* Ocupación máxima: La que determine el Órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, con máximo del 10%.

3.- 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.

4.- Edificaciones e instalaciones de interés público:

* Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias.

* En el caso de complejos turísticos, la parcela mínima será de 15.000 m² y las instalaciones tendrán una dotación **máxima** de **30 plazas** con los estándares de superficie y otros condicionantes que establezca la normativa sectorial de aplicación.

5.- Edificios de interés:

* Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

USOS

Uso permitido:

- Nag. Uso agrícola.
- Nga₁. Uso ganadero, grado 1.
- Nfo. Uso forestal y cinegético.
- Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural.
- Nme. Uso de protección del medio natural.

Usos tolerados:

- Nre. Uso residencial en el medio rural.
- Ntu. Uso turístico y deportivo.
- Nsp. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

También podrán admitirse a través del trámite de **interés público** usos relacionados con las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, tanto públicos como privados, alojamientos turísticos, actividades extractivas, así como actividades comerciales e industriales que no sean susceptibles de instalarse en el suelo urbano.

Cualquier uso admitido por interés público estará condicionado, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, a la anotación en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la finca registral sobre la que se ha obtenido dicha autorización.

La autorización de usos provisionales se ajustará a lo establecido en el TRLSRM, o [norma que lo sustituya](#).

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los cinco (5) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

NUri. – REGADÍO INTENSIVO

DEFINICIÓN Corresponde a esta categoría de suelo, de forma genérica, los regadíos descritos así en la Memoria e identificados en los planos como NUri. Se protegen por corresponder a áreas caracterizadas por el cultivo intensivo mediante invernaderos.

CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL PREVALENTE

Se debe garantizar la no afección al área 92, para lo cual se mantendrá una banda de amortiguación de anchura mínima 100 m, entre las nuevas actuaciones y el área de nidificación. Esta banda debe conservar la vegetación natural y las únicas nuevas actuaciones permitidas serán las encaminadas a la restauración o mejora vegetal.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

En general se permite la construcción de invernaderos con estructura portante ligera y cerramiento no rígido, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo vigente.
- Separación linderos: 2 m.
- Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 2m.
- Separación a otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

También se admiten otros tipos de invernaderos, pero con las exigencias de la normativa NUr, así como las construcciones permitidas en la misma.

USOS Los establecidos para la zona NUr.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las construcciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los cinco (5) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

NUs. – SECANO.**DEFINICIÓN**

Corresponde a esta categoría de suelo, de forma genérica, las áreas identificadas en los planos como NUs. Son suelos que hay que proteger bien por su valor agropecuario, bien por sus valores paisajísticos o ambientales, bien por sus riquezas naturales.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PREVALENTES

- Se debe garantizar la no afección a las áreas 84, 86 y 92, para lo cual se mantendrá una banda de amortiguación de anchura mínima 100 m, entre las nuevas actuaciones y el área de nidificación. Esta banda debe conservar la vegetación natural y las únicas nuevas actuaciones permitidas serán las encaminadas a la restauración o mejora vegetal.
- Cualquier actuación en el área, al sur del monte público Rambla de Gilico (suelo NUp), delimitada entre el barranco de la Alcantarilla (paraje de los Villares) y el barranco de Monte Arroz, debe garantizar la preservación del sistema agroforestal de la zona, evitando la intensificación agrícola, la transformación a regadío y la actividad extractiva.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

- Parcela mínima: 50.000 m².
- Ocupación máxima: 1% y máxima de 1.000 m².
- Altura máxima: 11 plantas / 7,00 m. Se admite una tercera planta de superficie no superior a 16 m² para edificación típica en "torreta", la altura total máxima será de 9 m.
- Separación linderos: 15 m.
- Separación eje caminos de la red local y común de acceso a varias fincas: 20 m.
- Separación a otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

Excepciones:**1.- Obras menores a efectos de su tramitación:**

a) Cobertizo para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias:

- * Superficie máxima: 12 m² (computando en el 1%)
- * Altura máxima: 1 planta / 2,50 m.
- * Parcela mínima: 25.000 m²
- * Separación de linderos: 15 m.
- * Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 20 m.
- * Separación otros caminos y carreteras: Según norma o ley correspondiente

b) Los corrales al aire libre, barbacoas, marquesinas y porches cumplirán las mismas condiciones edificatorias que los cobertizos para aperos agrícolas, excepto en la limitación de superficie, la cual se ajustará en cada caso a la definición establecida en el capítulo II, norma 11 de las Normas Urbanísticas. (computando en el 1%)

c) Piscinas y balsas de riego hasta 50 m³

2.- 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 de 15 % para instalaciones agrícolas y ganaderas (para vacuno, ovino, caprino y avícola) y 5 % para porcino.

3.- Las construcciones que guarden relación con la explotación extractiva.

- * Parcela mínima: La de la explotación.
- * Ocupación máxima: La que se justifique como necesaria.

4.- 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.

5.- Edificaciones e instalaciones de interés público:

* Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias.

6.- Edificios de interés:

* Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

USOS

Uso permitido:

- Nag. Uso agrícola.
- Nga₂. Uso ganadero, grado 2.
- Nfo. Uso forestal y cinegético.
- Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural.
- Nme. Uso de protección del medio natural.

Usos tolerados:

- Nre. Uso residencial en el medio rural.
- Ntu. Uso turístico y deportivo.
- Nsp. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

También podrán admitirse a través del trámite de **interés público** usos relacionados con las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, tanto públicos como privados, alojamientos turísticos, actividades extractivas, así como actividades comerciales e industriales que no sean susceptibles de instalarse en el suelo urbano.

Cualquier uso admitido por interés público estará condicionado, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, a la anotación en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la finca registral sobre la que se ha obtenido dicha autorización.

La autorización de usos provisionales se ajustará a lo establecido en el TRLSRM, o [norma que lo sustituya](#).

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los cinco (5) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

NUp.- PAISAJÍSTICO- AGROFORESTAL**DEFINICIÓN**

Corresponde a las áreas señaladas como tales en los planos. A esta categoría de suelo pertenecen las áreas delimitadas por su especial interés paisajístico, o forestal, ya sean de dominio público o privado, **incluyendo también zonas de secano que se localizan en el interior de de las anteriores áreas y que también tienen interés, además del agronómico, paisajístico.** Se establece la necesidad de redactar planes especiales de protección del paisaje (art. 118 del TRLSRM), con el fin de preservar sus valores, tanto paisajísticos como del medio físico y el biótico. Estos abarcarán una o varias de las áreas señaladas como Nup en los planos. Cuando no lleguen a abarcar una zona completa, justificarán que la zona para la que se desarrollan constituye un área medioambientalmente homogénea y contarán con una extensión mínima de 20 has. Mientras **no** se realicen estos planes, regirán las siguientes normas:

CONDICIÓN PREVALENTE La áreas pertenecientes a los montes CUP 33, CUP 34, CUP 37 y M0538, se regirán por lo establecido en la Ley 43/2003 de Montes y su modificación (Ley 10/2006), por lo que sólo se permitirán usos respetuosos con el medio natural, siempre que se realicen sin ánimo de lucro y cuando sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos, previo informe favorable del órgano competente en gestión forestal.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

- Parcela mínima: 200.000 m²
- Ocupación máxima: 0,2% y máxima de 500 m²
- Altura máxima: 11 plantas / 7 m.
- Separación linderos: 15 m.
- Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 20 m.
- Separación a otros caminos y carreteras: según norma correspondiente.

Excepciones:**1.- Obras menores a efectos de su tramitación:**

a) Cobertizo para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias:

- * Superficie máxima: 12 m² (computando en el 0,2%)
- * Altura máxima: 1 planta / 2,50 m.
- * Parcela mínima: 50.000 m²
- * Separación de linderos: 15 m.
- * Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 20 m.
- * Separación otros caminos y carreteras: Según norma o ley correspondiente

2.- 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% y 1.500 m².

2.- Edificaciones e instalaciones interés público:

* Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

3.- Edificios de interés:

* Se entienden como tales los catalogados. Sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

[4.- Las construcciones de explotaciones agrícolas y ganaderas existentes quedan sujetas a las limitaciones del NUs](#)

USOS

Uso permitido:

- Nag. Uso agrícola.
- Nga3. Uso ganadero, grado 3.
- Nfo. Uso forestal y cinegético.
- Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural.
- Nme. Uso de protección del medio natural.

Usos tolerados:

- Nre. Uso residencial en el medio rural.
- Nsp. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

También podrán admitirse a través del trámite de **interés público** usos relacionados con las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, tanto públicos como privados, alojamientos turísticos y actividades extractivas.

Cualquier uso admitido por interés público estará condicionado, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, a la anotación en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la finca registral sobre la que se ha obtenido dicha autorización.

La autorización de usos provisionales se ajustará a lo establecido en el TRLSRM, o [norma que lo sustituya](#).

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los cinco (5) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

NUe. – EXTRACTIVO

DEFINICIÓN Corresponde a las áreas señaladas como tales en los planos. A esta categoría de suelo pertenecen las áreas delimitadas por su actividad extractiva.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PREVALENTES

- En cuanto a los nuevos usos extractivos de la Sierra de la Puerta:
 - Se debe garantizar la no afección al área de nidificación 92, para lo cual se mantendrá una banda de amortiguación de anchura mínima 100 m, entre la actividad y el área de nidificación. Esta banda debe conservar la vegetación natural y las únicas actuaciones permitidas serán las encaminadas a la restauración o mejora vegetal.
- En cuanto a los nuevos usos extractivos en los alrededores del río Quípar:
 - Se debe garantizar la no afección al área de nidificación 84, para lo cual se mantendrá una banda de amortiguación de anchura mínima 100 m, entre la actividad y el área de nidificación. Esta banda debe conservar la vegetación natural y las únicas actuaciones permitidas serán las encaminadas a la restauración o mejora vegetal.
 - Se debe garantizar la conservación de los LIG "Prehnitas de Cehegín" y "Mina María", para lo cual éstos deben de quedar exentos de actividad extractiva.
 - Se debe garantizar que no se produzcan afecciones indirectas sobre la Red Natura debidas sobre todo al incremento de polvo y ruido y a la pérdida de conectividad, adoptando medidas para la amortiguación del ruido puesto que cuando tales medidas no existen, el ruido de la explotación es apreciable a más de 1000 m.
 - Se debe garantizar la no afección a Red Natura y a la pérdida de conectividad, para lo cual se mantendrá una banda de amortiguación de anchura mínima 100 m, entre la actividad y la Red Natura. Esta banda debe conservar la vegetación natural y las únicas actuaciones permitidas serán las encaminadas a la restauración o mejora vegetal.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

En general se permiten las construcciones necesarias para la extracción, con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: La necesaria para la extracción.
- Separación linderos: 15 m. para edificaciones. Al resto se le aplicará la legislación sectorial vigente.
- Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 15 m. para edificaciones. Al resto se le aplicará la legislación sectorial vigente.
- Separación a otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

USOS

En el área delimitada en la Sierra de la Puerta ("Polígono minero de la Sierra de la Puerta"), no se permite la implantación de usos incompatibles con la actividad extractiva.

Usos permitidos:

- Nag. Uso agrícola.

- Nga2. Uso ganadero, grado 2.
- Nfo. Uso forestal y cinegético.
- Nes. Uso de esparcimiento en el medio natural.
- Nme. Uso de protección del medio natural.
- Nex. Uso extractivo.

Usos tolerados:

- Nre. Uso residencial en el medio rural.
- Ntu. Uso turístico y deportivo.
- Nsp. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

También podrán admitirse a través del trámite de **interés público** usos relacionados con las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, tanto públicos como privados, alojamientos turísticos, así como actividades comerciales e industriales que no sean susceptibles de instalarse en el suelo urbano.

Cualquier uso admitido por interés público estará condicionado, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, a la anotación en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la finca registral sobre la que se ha obtenido dicha autorización.

La autorización de usos provisionales se ajustará a lo establecido en el TRLSRM, o [norma que lo sustituya](#).

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las construcciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los cinco (5) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

NUi. – INADECUADO**DEFINICIÓN**

Corresponde a esta categoría de suelo a las áreas identificadas en los planos como NUi. Lo constituyen los terrenos considerados por el Plan inadecuados para su desarrollo urbano, de acuerdo con el modelo territorial y de desarrollo definido, para garantizar un desarrollo sostenible del territorio y la utilización racional de los recursos naturales. Tienen además el denominador común de ausencia de valores que aconsejen establecer su protección. Están constituidos, en su mayor parte, por terrenos improductivos, o cultivos de regadío y/o seco sin interés.

CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN

En estas áreas serán de aplicación las ordenanzas NUR, cuando estén constituidas por terrenos de regadío, y NUs, en el resto, con la particularidad siguiente para viviendas:

Parcela mínima: 5.000 m² (Escrituras anteriores al 17/06/2001).

Parcela mínima: 10.000 m² (Escrituras posteriores al 17/06/2001).

USOS

Los establecidos para la zona NUR o NUs, según lo indicado en la condición anterior.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las establecidas para la zona NUR o NUs, según lo indicado en las condiciones para la edificación.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los cinco (5) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

S.G.V. SISTEMA GENERAL VIARIO

Dentro de las áreas delimitadas para la protección de la infraestructura viaria (viaria y antigua ferroviaria), tanto de autovías, carreteras, caminos, Vía Verde 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:

1. La Ley [37/2015](#) de Carreteras y su Reglamento (RD 1812/94), para las carreteras estatales, no existiendo ninguna en el término de Cehegín
2. La Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Para las carreteras de la Comunidad Autónoma.
3. Condiciones para la instalación de pasos peatonales sobreelevados (Ralentizadores de velocidad) en las travesías de la red regional de carreteras de la Región de Murcia.
4. 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, de aplicación subsidiaria en ausencia de normativa regional al respecto.
5. La Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1.987, y su Reglamento (RD 1211/1990) y [RD 1225/06](#) para los ferrocarriles.
6. La Ley 3/95 de Vías Pecuarias, para las vías pecuarias.
7. Las ordenanzas, si las hubiere, o el presente Plan, para la red de caminos municipal y para la Vía Verde del Noroeste.

Además se respetarán las siguientes determinaciones:

1. El vallado deberá situarse de tal forma que no obstaculice elementos funcionales, ni visibilidad en carreteras, situándose a las distancias que a continuación se especifican y manteniendo en todo caso la estética.
 - Cerca de malla de simple o doble torsión: se situarán a una distancia mínima de 1,5 m. del borde exterior de la calzada, o del arcén cuando exista, debiendo quedar en todo caso libre la cuneta u otros elementos funcionales del camino o carretera.
 - Cerca con obra de fábrica: se entiende por ésta la que está ejecutada en su totalidad, o en parte, con obra de fábrica. La altura máxima será de 2 m. y se situará a una distancia mínima de 8 m. del eje del camino o carretera.

En las curvas el Ayuntamiento determinará la alineación adecuada para que exista visibilidad.

Estas limitaciones podrán ser modificadas mediante ordenanza municipal.

Es elemento funcional de un camino o una carretera toda zona permanente, que afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios

Son también elementos funcionales de la carretera:

- a. Los centros operativos para la conservación y explotación de la carretera.
- b. Las áreas de servicio.
- c. Las vías de servicio.

Los terrenos ocupados por los elementos funcionales de las carreteras, así como las instalaciones para su conservación y explotación, tienen la consideración de bienes de dominio público.

2. La puerta de acceso a las propiedades lindantes con los caminos municipales, se situará a 5 metros desde el límite exterior de la carretera o camino y siempre tras la línea de cerca.
3. Instalaciones de servicios en las carreteras regionales. Están definidas en el art. 6 de la Ley 2/2008, que es del siguiente tenor:

Artículo 6.- Instalaciones de servicios en las carreteras.

1. Se entiende por instalación de servicio en las carreteras objeto de la presente Ley, las estaciones de servicio y unidades de suministro, restaurantes, hoteles, moteles, talleres mecánicos, cafeterías y en general cuantas otras se destinen a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

2. Se definen como áreas de servicio aquellas zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente por la Consejería competente en materia de carreteras, destinadas a albergar instalaciones de servicios.

Las áreas de servicio destinadas a albergar instalaciones de servicios tienen la consideración de bienes de dominio público.

La adjudicación de las concesiones de áreas de servicio se realizará por concurso público, en la forma y con los requisitos establecidos por la legislación vigente.

Reglamentariamente se establecerán los criterios necesarios, entre otros, para determinar su localización, construcción y explotación.

3. Se considerarán zonas de servicio aquellas zonas de propiedad privada, próximas a las carreteras, con instalaciones de servicios autorizadas por la Consejería competente en materia de carreteras, destinadas a cubrir las necesidades de los usuarios de las mismas.

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) No existen en el Término
Autonómica	50 m (autopistas y autovías), 25 m (en las de Primer y Segundo Niveles) y 18 m en el resto. 50 m en variantes o carreteras de circunvalación. A determinar por la Consejería, en zonas urbanas.	Comunidad Autónoma (Dirección General de Carreteras) Existen diez en el Término, cuya relación se adjunta
Ferroviaria (de voluntaria aplicación por el Ayuntamiento a la Vía Verde)	20 m desde la arista exterior de la explanación.	RENFE (consorcio Vía Verde del Noroeste)
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 no menor de 2,50 m.

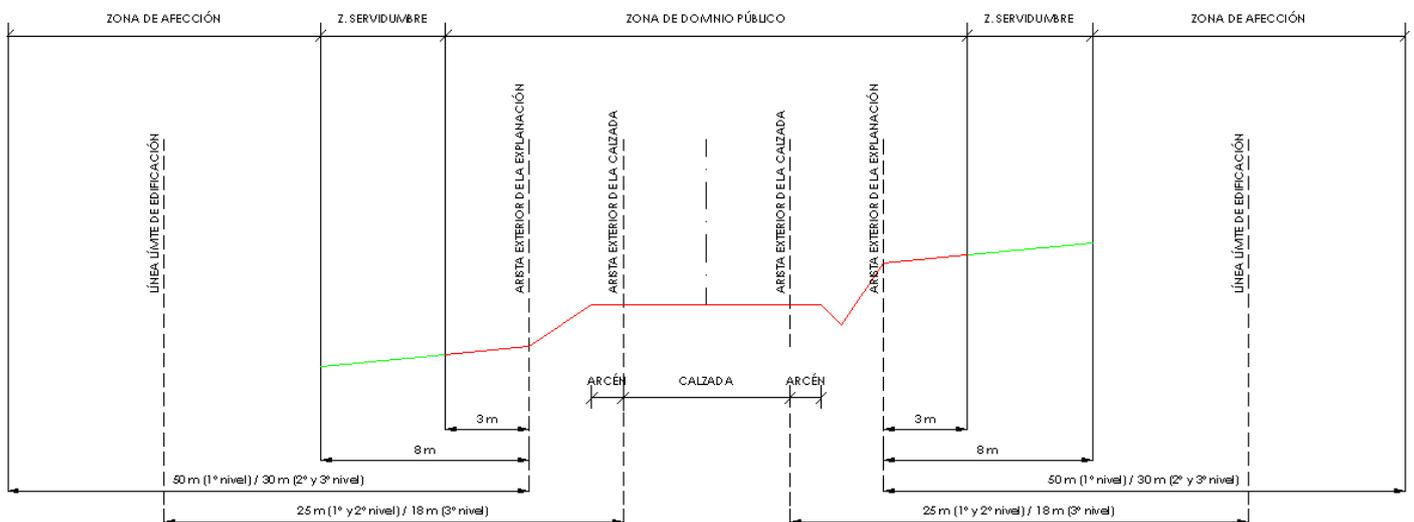
Carreteras Regionales	Categoría
RM-15	1er Nivel
RM-714	1er Nivel
RM-504	3er Nivel
RM-517	3er Nivel
RM-541	3er Nivel
RM-B39	3er Nivel
RM-B32	3er Nivel
RM-B20	3er Nivel
RM-B21	3er Nivel
RM-B16	3er Nivel

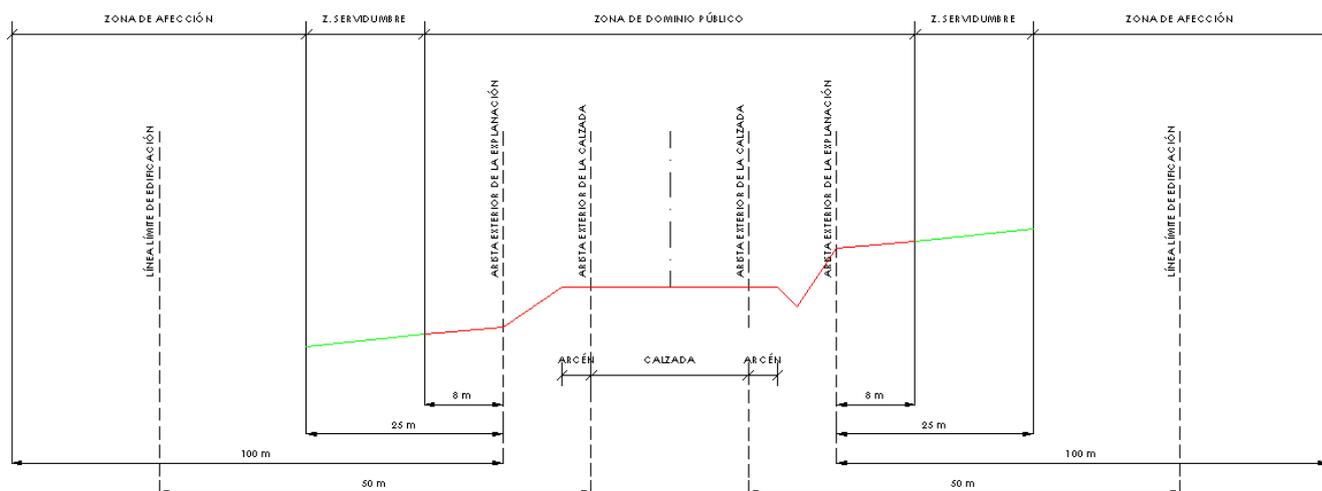
Vías Pecuarias	(Ancho legal) Banda de protección no edificable
Cañada Real de Andalucía	75,00 m.
Cañada Real del Puerto del Aceniche	75,00 m.
Cordel de Cehegín o de Valentín	37,50 m.
Cordel de Moratalla	37,50 m.
Vereda de la Sierra de la Puerta	20,00 m.
Vereda de los Barranquicos o de Cañada Lengua	20,00 m.
Vereda de Valentín o del Cortijo del Olivar	20,00 m.
Vereda de Cañada Lentisco a Valdeplino	20,00 m.
Vereda de la Media Legua a la Sierra de la Puerta	20,00 m.
Vereda de la Fuente del Pinar a la Rambla de En medio	20,00 m.
Vereda de Arjona	20,00 m.
Vereda del Campillo de los Giménez	20,00 m.
Colada de la Ermita de la Peña	10,00 m
Colada del Barranco del Espino	10,00 m
Colada de los Tejedores	10,00 m
Colada del Abrevadero de la Rambla del Ceacejo	10,00 m

USOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS REGIONALES (ART. 30, 31, 32 Y 34 DE LA LEY 2/2008)

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LEY DE CARRETERAS 2/2008 DE LA REGIÓN DE MURCIA

CARRETERAS



VÍAS CON CARACTERÍSTICAS DE AUTOPISTA O AUTOVÍA**Artículo 30.- Zona de dominio público.**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmorte, del terraplén o, en su caso, de la cara exterior de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, podrá fijarse como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. En todo caso, será de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

3. Se entiende por arista exterior de la explanación en tramo urbano la alineación de bordillos; si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación, incluso arcenes.

4. Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines complementarios o auxiliares.

5. La zona de dominio público puede ampliarse a ambos lados de la carretera para incluir una o dos vías de servicios para peatones, bicicletas, ciclomotores o maquinaria agrícola.

6. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

7. El uso especial del dominio público establecido en esta Ley o la ocupación del mismo comportarán la obligación, del abono de un canon, por el titular de la autorización o concesión de uso u ocupación.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta Ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras incluidas en su ámbito de aplicación.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de autorizaciones o concesionarios de áreas de servicio.

La base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por la Comunidad Autónoma, el de los precios contiguos y de los beneficios que los sujetos pasivos obtengan por la autorización o concesión. El tipo de gravamen anual será del 4% sobre valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a los aumentos que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de autorización o concesión.

La explotación por terceros de obras y servicios públicos relativos a carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de dichas obras o servicios, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la Administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación, en virtud de la correspondiente autorización o concesión.

La cuantía del canon se establecerá en función del coste de las obras e instalaciones, así como de los ingresos brutos derivados de la explotación de las mismas. El canon anual se obtendrá por la suma del cuatro (4) por cien (100) del coste indicado y del porcentaje que reglamentariamente se determine de los citados ingresos, que en todo caso no podrán exceder del uno (1) por mil (1.000) de los mismos.

8. Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos o establecer zonas ajardinadas que no impidan o afecten negativamente a la seguridad vial, dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra.

Artículo 31.- Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas y autovías, y de ocho (8) metros en las demás carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la dirección general competente en materia de carreteras, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En todo caso, la dirección general competente en materia de carreteras podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32.- Zona de afección.

1. La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas y autovías, de cincuenta (50) metros en las carreteras de primer nivel y de treinta (30) metros en las de segundo y tercer nivel, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta Ley en relación con las travesías.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación

Artículo 34.- Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

2. La línea límite de edificación en la Red Regional de carreteras se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, a veinticinco (25) metros en las carreteras de primer y segundo nivel y a dieciocho (18) metros en las de tercer nivel, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Con carácter general, en las carreteras que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, la Consejería competente en materia de carreteras, a propuesta del Ayuntamiento respectivo, podrá fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida en el apartado anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico respectivo.

4. Asimismo, la Consejería competente en materia de carreteras podrá, previo informe de la Corporación Local afectada, por razones geográficas, socioeconómicas o de protección medioambiental, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

5. La línea de edificación ha de ser siempre exterior a la zona de servidumbre. Cuando, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, y la línea de edificación definida en este artículo corte a la zona de servidumbre, la de edificación coincidirá con la línea exterior de dicha zona de servidumbre.

Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

En todo caso, la línea límite de edificación será la más alejada de las dos siguientes: la línea límite de edificación conforme a lo establecido anteriormente o la línea de servidumbre.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea límite de edificación se situará a cincuenta (50) metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

7. En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación y sólo para aquellos supuestos en que se justifique esta necesidad, la Administración de la Comunidad Autónoma de Región de Murcia podrá proceder a la expropiación forzosa de los bienes y derechos existentes, entendiéndose implícitas la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, siempre que existiese previamente aprobado el correspondiente

proyecto de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

ACCESOS A LOS SECTORES URBANIZABLES. Deberán realizarse con los criterios técnicos establecidos en la "Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios" (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998)

INSTALACIONES DE SERVICIO EN LOS TRAMOS COLINDANTES CON LAS CARRETERAS REGIONALES. En relación con las autorizaciones de estas instalaciones, especialmente en los suelos no urbanizables, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Las construcciones destinadas al servicio de la carretera son:

- a. Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera. Son las únicas necesarias para el funcionamiento de esta infraestructura y tienen como finalidad garantizar el servicio público al que se destinan, que no es otro que permitir la circulación de los vehículos automóviles. Los centros operativos para la conservación y explotación de la carretera son las zonas destinadas a albergar las instalaciones necesarias para realizar las distintas instalaciones necesarias para realizar las operaciones de conservación y explotación de las carreteras, tales como zonas de almacenaje y acopio de materiales, tanto cubiertas como descubiertas, oficinas, etc, Dichas instalaciones son, en la actualidad, modernas naves donde se centraliza la labor administrativa y de gestión de las tareas de conservación de las carreteras. Antiguamente eran las ya abandonadas casillas de peones camineros, que albergaban almacenes de materiales y la vivienda del personal dedicado a la conservación de las carreteras.
- b. Otras instalaciones ligadas a los usos previstos en los elementos funcionales de las carreteras, definidos en el artículo 55 del Reglamento de Carreteras, y que son las necesarias para la explotación del servicio público viario. Es decir, todas aquellas construcciones o instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses e instalaciones complementarias y afines.

2. No son instalaciones al servicio de la carretera: los Hoteles, Restaurantes, Cafeterías, Talleres mecánicos, Talleres de neumáticos, Lavaderos, Gasolineras, Tiendas de accesorios para vehículos y, en general, cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la "Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios" (BOE nº 21 de 24 de febrero de 1.998).

Dichas instalaciones o construcciones están consideradas como una INSTALACIÓN DE SERVICIOS, entendiendo como tales aquéllas que satisfacen las necesidades de los usuarios de las carreteras

Esta consideración es a los únicos efectos de establecer las condiciones requeridas para autorizar sus accesos a las carreteras, independientemente de que el PGMÓ permita o no, su construcción en los diferentes tipos de suelo.

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 Taibilla10 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.

En los futuros desarrollos o actuaciones que se deriven del PGMO, las instalaciones de la MCT existentes se calificarán como red primaria de interés general y no se incorporarán al ámbito de ningún desarrollo urbanístico que pudiera afectar al servicio o instalaciones o dificultara su prestación o el mantenimiento de las mismas, evitándose su afección por cualquier otra infraestructura o servicio ajeno al suministro de agua potable.

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.

Para el cálculo de las dotaciones necesarias de agua, se utilizará el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, donde se aprobaron las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura.

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 una 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.

Decreto 48/2003, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Residuos urbanos y de residuos no peligrosos de la Región de Murcia.

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 de la Consejería 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, sin que ello suponga alteración en la titularidad de los terrenos. Se situarán, preferentemente, subterráneos.

LEGISLACIÓN: Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LA 01 a 09.

Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente.

Reglamento sobre las Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre) e Instrucciones Técnicas Complementarias (Orden de 18 de octubre de 1984).

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica.

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT), aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

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 = $1,5 + \frac{V}{150m}$ mínimo 2 m.

- Edificios o construcciones:

Puntos accesibles a personas = $3,3 + \frac{V}{50m}$ mínimo 5 m.

Puntos no accesibles a personas = $3,3 + \frac{V}{150m}$ mínimo 4m

(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.

En planos se grafian los límites del DPH para: El Río Argos, según datos facilitados por la CHS, y el Río Quípar, con delimitación estimada coincidente con los bordes del LIC Río Quípar. Para los demás cauces se ha representado sólo el eje del SGH, pero una vez se proceda al deslinde del DPH por el órgano competente, sus límites pasarán a sustituir a la línea marcada en el PGMO para el SGH, modificándose del mismo modo las zonas de servidumbre y de policía, sin que ello suponga modificación del Plan.

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, ramblas y embalses:	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

LEGISLACIÓN: Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y la modificación realizada por la Ley 42/2007.

R. D. 849/86. 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. La del río Argos, al disponer de ella, se ha representado en planos.

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, además de someterse al informe reglamentario previsto en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Aguas, 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

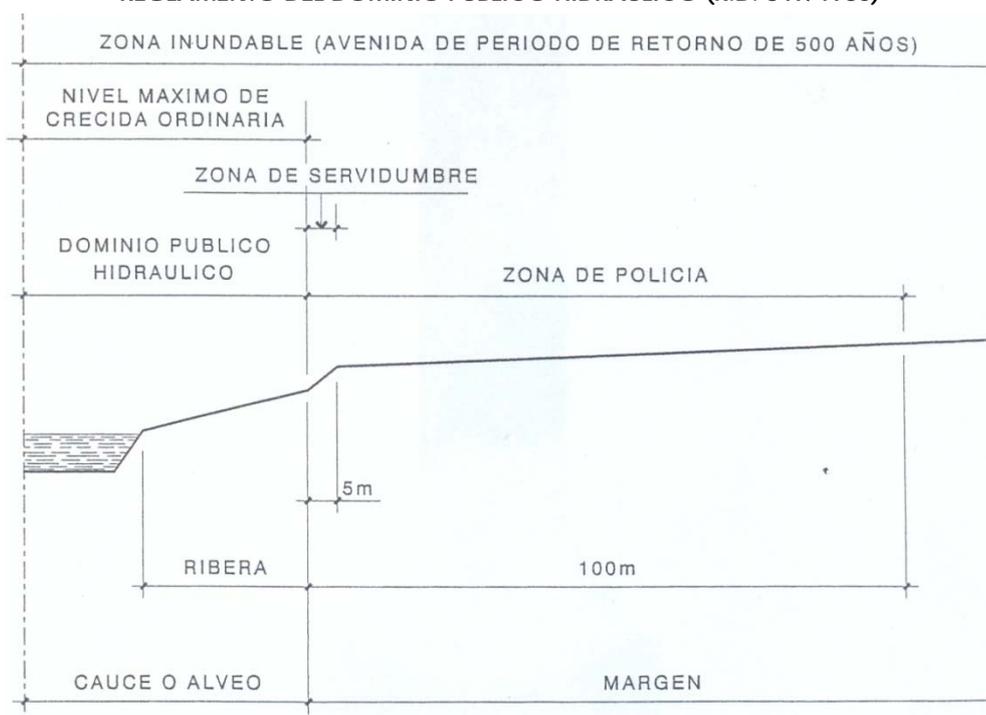
Se observarán las siguientes prohibiciones en los márgenes de los cauces:

- 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 aquéllos 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).

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS (R.D.L. 1/2001)
REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO (R.D. 849/1986)



Suelos urbanizables proyectados a los que se exigirá que "el instrumento urbanístico que los desarrolle se someterá a informe de la CHS":

- En Cehegín (UBLER-1 (Erica de Moratalla); UBLER-5; UBLER-1 (El Tollo); UBLEI-T-3; UBLER-2). En Cañada de Canara (UBLER-1). En La Carrasquilla (UBLER-1). En El Cabezo (URR-1). En Agua Salada (URI-sector 2). En RM-714 (UR-1). En Canara (URR-1; UBLER-3). En Valentín (URR-1).

Suelo urbanizable proyectado al que se exigirá que "en caso de que se procediese a modificar la ordenación establecida en este Plan, el instrumento urbanístico que lo desarrolle se someterá a informe de la CHS".

- En Cehegín (URR-1).

Suelos urbanos (U) o urbanos de núcleo rural (UNR) en los que "no es exigible autorización previa para cualquier tipo de construcción en la zona de policía, pero en todos los casos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca".

- U (Cehegín, Algezars, El Cabezo, Valentín).
- UNR (Casas de la Vereda, Virgen de la Peña, Los Paulos, Los Mayas).

Suelos urbanos (U) o urbanos de núcleo rural (UNR) en los que "En zona de policía, para cualquier tipo de construcción se precisa autorización previa del organismo de cuenca".

- U (El Chaparral, Arroyo Hurtado).
- UNR (Casa de la cañada, Molino del Cura, Casas del Tío Lamel, Casa de la Terrera).

A cualquier suelo urbano o urbanizable en que exista algún cauce no identificado en este Plan, se le aplicarán las limitaciones indicadas en esta ordenanza.

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 5 de espacios libres (5a, 5b) según su situación urbanística.

Se ordenarán mediante Planes y Proyectos Especiales, que tratarán de manera específica la jardinería y arbolado.

En los SGEL delimitados en suelo no urbanizable, en áreas de montes públicos, además de los usos propios del SG (QL. Parques y AL. Áreas de juegos), sólo se permitirán los usos Nes (actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural) y Nme (actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural), definidos en las normas generales, y las construcciones imprescindibles relacionadas con los mismos, previo informe favorable del órgano competente en gestión forestal.

Los SGEL insertos en el sector o área de suelo urbanizable al que están vinculados podrán reajustarse dentro del mismo, por el planeamiento de desarrollo, justificadamente en su delimitación con las siguientes limitaciones:

- El reajuste puede afectar a un máximo del 25% de la superficie grafiada en el PGMO.
- Ha de mantenerse, al menos en un 75% de la longitud señalada en los planos del PGMO, la colindancia con el SGV.

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 4 de equipamientos (4a, 4b) 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.

En los SGEq delimitados en suelo no urbanizable, en áreas de montes públicos, sólo se permitirán:

- En el Parque Ecológico: Los propios de explotación y mantenimiento del Parque, los usos Nes (actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural) y Nme (actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural), definidos en las normas generales, y las construcciones imprescindibles relacionadas con todos ellos, previo informe favorable del órgano competente en gestión forestal.
- En El Campillo de Los Jiménez. Se admiten instalaciones provisionales para celebración de las fiestas de la pedanía, previo informe favorable del órgano competente en gestión forestal.
- En el Motocross: Los relacionados con la actividad, debidamente autorizados, mediante proyecto específico, por la Dirección General de Medio Ambiente.

Los SGEq insertos en el sector o área de suelo urbanizable al que están vinculados podrán reajustarse dentro del mismo, por el planeamiento de desarrollo, justificadamente en su delimitación con las siguientes limitaciones:

- El reajuste puede afectar a un máximo del 25% de la superficie grafiada en el PGMO.

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.

S.G. VERTEDERO DE INERTES

Área destinada al almacenamiento y la transformación para su aprovechamiento de residuos inertes

Las construcciones que se levanten tendrán la condición de aisladas, respetando un retranqueo mínimo a linderos de cinco metros.

UR.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DEFINICIÓN Corresponden a esta clase de suelo los sectores identificados en los planos como UR. Se distinguen cuatro situaciones: el incorporado, definido por el PGMO, el de ordenación indicativa y el delimitado simplemente.

USOS Residencial, terciario e industrial

DETERMINACIÓN GENERAL

- Las carreteras que atraviesen o linden con algún sector que se pretenda desarrollar en los suelos urbanizables por Convenio previstos en el planeamiento deberán adaptarse a trazados con características de carretera tipo C-80
- Se ha de dar cumplimiento a la Norma 18.

MEDIDA DE FOMENTO Si el desarrollo de los sectores de uso global residencial incluyera la implantación de establecimientos hoteleros u hospederías rurales, se podrá incrementar el aprovechamiento de referencia en un 25%, aplicado exclusivamente a dichos usos.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DEFINIDOS:**V A L E N T Í N:**

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Categ.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Exist.	S. sector (m ²)	Ar	Sup const (m ²)	S. const RES(m ²)	SG. Vinc	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-1}	52.955	0,50	10.486	0	0	0	42.469	0,390	20.652	20.652	0	0,50 ≥	0,4863

USO GLOBAL: Residencial.

SITUACIÓN: Al sur de la pedanía. [Plano 6.2](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- El plan parcial se someterá a informe de la CHS.
- Se reservará un mínimo del 30% para vivienda de protección pública.

C A N A R A:

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Categ.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Exist.	S. sector (m ²)	Ar	Sup const (m ²)	S. const RES(m ²)	SG. Vinc	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-1}	135.788	0,25	4.074	3.300	2.493	0	125.922	0,150	20.368	20.368	0	0,25 ≥	0,1618

USO GLOBAL: Residencial.

SITUACIÓN: Al W de la pedanía. [Planos 1.2.2.hoja 11](#) y [Plano 3.2.1.](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- El plan parcial se someterá a informe de la CHS.
- Se reservará un mínimo del 30% para vivienda de protección pública.

E L C A B E Z O:

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Categ.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Exist.	S. sector (m ²)	Ar	S. const (m ²)	S. const RES(m ²)	SG. Vinc	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-1}	9.000	0,25	1.599	125	0	0	7.276	0,200	1.800	1.800	0	0,25 ≥	0,2474

USO GLOBAL: Residencial.

SITUACIÓN: Al noreste de la pedanía. [Plano 3.2.3](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- El plan parcial se someterá a informe de la CHS.
- Se reservará un mínimo del 30% para vivienda de protección pública.

EL CHAPARRAL:

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Categ.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Exist.	S. sector (m ²)	Ar	S. const (m ²)	S. const RES(m ²)	SG. Vinc.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-1}	20.051	0,25	0	4.460	0	0	15.591	0,190	3.810	3.810	0	0,25 ≥	0,2444

USO GLOBAL: Residencial.

SITUACIÓN: Al sur de la pedanía. [Plano 5.2.1](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% para vivienda de protección pública.
- El plan parcial contendrá el estudio de pendientes señalado en el art. 131.2 de las DPOTNO.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Categ.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Exist.	S. sector (m ²)	Ar	S. const (m ²)	S. const RES(m ²)	SG. Vinc.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-2}	53.556	0,25	5.376	835	14.867	0	32.478	0,151	8.087	8.087	0	0,25 ≥	0,2490

USO GLOBAL: Residencial.

SITUACIÓN: Al norte y este de la pedanía. [Plano 5.2.1](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% para vivienda de protección pública.

CEHEGÍN:

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. RES(m ²)	SG. Vin.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-1}	339.513	0,75	36.132	3.580	33.300	0	250.809	0,550	186.732	184.832	15.691	0,75 ≥	0,7445

SECTOR ORDENADO POR EL PGMO: [Características numéricas en anexo 6 de la Memoria.](#)

USO GLOBAL: Residencial

SITUACIÓN: Al N del núcleo urbano, entre el camino de San Ginés el de la Fuente del Recuesto. [Plano 8.1](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- En caso de que se procediese a modificar la ordenación establecida en este Plan, el instrumento urbanístico que lo desarrolle se someterá a informe de la CHS.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-2}	154.982	0,75	35.844	0	12.848	0	106.290	0,510	79.041	55.329	0	0,75 ≥	0,7436

USO GLOBAL: Residencial. [El uso residencial se limita a un máximo del 70% de la edificabilidad permitida.](#)

SITUACIÓN: Al N del núcleo urbano, entre el UR_{R-1} y el suelo urbano. [Plano 2.2](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.
- Respetar las determinaciones para el yacimiento CA-10.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-3}	170.465	0,75	36.599	0	18.798	3.400	111.669	0,501	83.700	58.590	0	0,75 ≥	0,7495

USO GLOBAL: Residencial. [El uso residencial se limita a un máximo del 70% de la edificabilidad permitida.](#)

SITUACIÓN: Al N del núcleo urbano, colindante con el UR_{R-2} por el W. [Plano 2.2](#)

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.
- Respetar las determinaciones para el yacimiento CA-50.
- Considerar el trazado de la vía pecuaria, que lo atraviesa por el E en 170 m. (Vereda de la Fuente del Pinar a la Rambla de Enmedio).

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-5}	154.432	0,50	39.143	0	10.398	7.820	97.072	0,300	43.984	30.789	0	0,50 ≥	0,4531

USO GLOBAL: Residencial. El uso residencial se limita a un máximo del 70% de la edificabilidad permitida.

SITUACIÓN: Al E del núcleo urbano, junto al cabezo de san Agustín. Plano 2.2

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.
- Respetar las determinaciones para los yacimientos CA-14 y CA-15.
- Considerar el trazado de la vía pecuaria, que lo afecta por el SE en 290 m. (Vereda de la Fuente del Pinar a la Rambla de En medio).

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{T-6}	181.122	0,75	48.558	0	5.146	0	127.418	0,500	90.561	0	0	0,75 ≥	0,7107

USO GLOBAL: Terciario.

SITUACIÓN: Al E del núcleo urbano, junto a la Ronda Este. Plano 2.2

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.
- Respetar las determinaciones para los yacimientos CA-6 y CA-58.
- Ha de mantenerse el SGV existente (Vía verde), tanto en trazado como en rasante. Las edificaciones recayentes a la Vía Verde guardarán una separación mínima de 20 m desde la arista exterior de la explanación.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin.	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-7}	250.534	0,75	39.201	0	39.161	6.720	165.451	0,508	123.857	86.700	0	0,75 ≥	0,7486

USO GLOBAL: Residencial. El uso residencial se limita a un máximo del 70% de la edificabilidad permitida.

SITUACIÓN: Al E del núcleo urbano, junto al cabezo de san Agustín. Plano 2.2

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.
- Ha de mantenerse el SGV grafiado en planos para reubicar la Vía Verde, con condiciones de mejor ancho y rasante en relación con los terrenos y rasantes del viario consolidado existentes. Las edificaciones recayentes a la Vía Verde por el Sur guardarán una separación mínima de 10 m desde el borde del ancho grafiado. Las recayentes por el Norte guardarán la separación mínima que se desprende de la ordenación indicativa grafiada.
- Considerar el trazado de la vía pecuaria, que lo atraviesa en 336 m. (Vereda de cañada Lentisco a Valdeplino).

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-T-8}	124.918	0,50	45.109	0	5.768	9.240	64.800	0,280	32.390	29.151	0	0,50 ≥	0,4998

USO GLOBAL: Residencial. El uso residencial se limita a un máximo del 90% de la edificabilidad permitida.

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo urbano, junto al Tanatorio. Plano 2.2

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.
- Respetar las determinaciones para los yacimientos CA-5 y CA-35.
- Ha de mantenerse el SGV existente (Vía Verde) tanto en trazado como en rasante.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{R-ALMARJAL}	67.561	0,75	9.779	7.833	271	0	49.678	0,550	37.159	26.011	0	0,75 ≥	0,7480

USO GLOBAL: Residencial. El uso residencial se limita a un máximo del 70% de la edificabilidad permitida.

SITUACIÓN: Al SE del núcleo urbano, antiguo PA-3 Almarjal. Plano 2.2

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin	cumplimiento Art. 102.3	
UR_{T-R-ALMARJAL}	89.164	0,75	5.443	5.176	0	0	78.545	0,660	58.848	19.420	0	0,75 ≥	0,7492

USO GLOBAL: Terciario. Se permite un máximo de uso residencial del 33% de la edificabilidad permitida.

SITUACIÓN: Al SE del núcleo urbano, antiguo PA-1 Almarjal. Plano 2.2

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- Se reservará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda de protección pública.
- El plan parcial podrá reajustar el SGEL, según lo indicado en la ordenanza del SGEL.

AGUA SALADA:**URI-1: [PLANEAMIENTO INCORPORADO]**

Se define un único sector, que se corresponde con el existente Plan Parcial aprobado, de uso industrial. Con una superficie de 560.354 m² y un aprovechamiento de referencia de 0,500 m²/m².

DETERMINACIONES: Las del plan parcial aprobado.

La ordenación se representa en plano 1.2.2 (Hojas 11 y 17) y en caso de discrepancia rige la del plan parcial aprobado.

	S. ámbito (m ²)	A. Máx. Cat.	SGEL adscr.	SGEQ adscr.	SGV adscr.	SG Ex.	S. sector (m ²)	Ar	S. const. (m ²)	S. const. res(m ²)	SG. Vin	cumplimiento Art. 102.3	
UR₁₋₂	515.500	0,75	0	0	15.872	0	499.628	0,500	257.750	0	0	0,75 ≥	0,5159

USO GLOBAL: Actividad económica (industrial).

SITUACIÓN: Al NW de la RM-714, colindante con el sector 1. Plano 1.2.2 (Hojas 11 y 17).

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

- El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.

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 50.000 m², siempre que el resto sea al menos de igual superficie.

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE SECTORES Los que se indican para cada una de las áreas delimitadas

USO GLOBAL El que se establece a continuación, para cada área delimitada.

DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS DELIMITADAS:**DETERMINACIÓN GENERAL**

- Las carreteras que atraviesen o linden con algún sector que se pretenda desarrollar en los suelos urbanizables por Convenio previstos en el planeamiento deberán adaptarse a trazados con características de carretera tipo C-80
- [Se ha de dar cumplimiento a la Norma 18.](#)

MEDIDA DE FOMENTO Si el desarrollo de los sectores de uso global residencial incluyera la implantación de establecimientos hoteleros u hospederías rurales, se podrá incrementar el aprovechamiento de referencia en un 25%, aplicado exclusivamente a dichos usos.

PARÁMETROS En las tablas que se acompañan para cada área se determinan sus parámetros, entre los que se incluyen los mínimos sistemas generales a considerar, bien por ser los demandados por el área bien por estar fijados en el PGMO, y se comprueba el cumplimiento del art. 102 para el caso de su desarrollo como un solo sector.

VALENTÍN:

UBLE R-1

- **SITUACIÓN:** Al norte de la pedanía de Valentín, colindando con el TM de Calasparra. [Plano 6.2](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	198.000	0,25	3.960	4.807	7.990	0	181.243	0,100	19.800	0	0,25 ≥	0,1092

UBLE R-2

- **SITUACIÓN:** Al suroeste de la pedanía de Valentín. [Plano 6.2](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - MANTENER: La vía pecuaria "Cordel de Cehegín o de Valentín", que lo atraviesa de S a N en su parte central en una longitud de 66,5 m.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-2	50.289	0,25	956	1.160	0	2.494	45.679	0,100	4.780		0,25 ≥	0,1046

UBLE I-1

- **SITUACIÓN:** Al noroeste de la pedanía de Valentín, colindando con límite del Término Municipal de Calasparra. [Plano 1.2.2. Hoja 2.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Industrial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Residencial, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - MANTENER: La vía pecuaria "Cordel de Cehegín o de Valentín", que lo atraviesa en una longitud de 813 m.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE I-1	556.082	0,75	15.768	6.307	16.727	30.488	486.793	0,300	157.678		0,75 ≥	0,3239

CANARA:

UBLE R-2

- **SITUACIÓN:** Entre la pedanía de Canara y el Núcleo Rural de Virgen de la Peña. [Plano 1.2.2. hoja 11.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones de los yacimientos G-9 y CA-23.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-2	117.694	0,25	2.354	2.857	9.026	0	103.457	0,100	11.769		0,25 ≥	0,1138

UBLE R-3

- **SITUACIÓN:** Entre la pedanía de Canara y la proyectada variante de la RM-B20. [Plano 3.2.1.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - RESPETAR: Determinaciones del yacimiento CA-23.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-3	115.816	0,25	3.474	4.217	24.685	0	83.439	0,150	17.372		0,25 ≥	0,2082

LA CARRASQUILLA:

UBLE R-1

- **SITUACIÓN:** Al noreste de la pedanía de La Carrasquilla. [Plano 1.2.2. hoja 12.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - RESPETAR: Determinaciones del yacimiento CA-23.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	56.872	0,25	1.137	1.381	0	0	54.354	0,100	5.687		0,25 ≥	0,1046

CAÑADA DE CANARA:

UBLE R-1

- **SITUACIÓN:** Al norte de la Pedanía de Cañada de Canara, uniendo núcleos. [Plano 4.2.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	52.717	0,25	1.054	1.280	1.870	0	48.513	0,100	5.272		0,25 ≥	0,1087

CEHEGÍN:

UBLE R-1

- **SITUACIÓN:** Al norte de el núcleo urbano, colindante con UR R-1 y UR R-3. [Plano 1.2.2.hoja 23.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones del yacimiento CA-50.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	240.729	0,25	7.222	8.766	14.372	0	210.369	0,150	36.109		0,25 ≥	0,1716

UBLE R-2

- **SITUACIÓN:** Al E de el núcleo urbano, colindante al sector UR R-5 y UR T-6. [Plano 1.2.2.hojas 23 y 29.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones de los yacimientos CA-14 y CA-15.
 - MANTENER: El SGV existente (Vía verde), [tanto en trazado como en rasante. Las edificaciones recayentes a la Vía Verde guardarán una separación mínima de 20 m desde la arista exterior de la explanación.](#)
 - MANTENER: La vía pecuaria "Vereda de la Fuente del Pinar a la Rambla de Enmedio", que lo atraviesa por su parte norte en una longitud de 241 m.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	583.993	0,25	11.583	14.061	30.132	4820	523.397	0,100	57.917		0,25 ≥	0,1107

UBLE I-T-3

- **SITUACIÓN:** Al SE del núcleo urbano, entre la antigua C-415 y la RM-15. [Plano 1.2.2.hojas 23 y 29.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Industrial y Terciario. Porcentaje máximo de suelo Industrial: 20%.
- **USOS INCOMPATIBLES:** Residencial, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones del yacimiento CA-24.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE I-T-3	167.166	0,75	5.015	2.006	8.001	0	152.144	0,300	50.150		0,75 ≥	0,3296

UBLE I- 4

- **SITUACIÓN:** Al E de el núcleo urbano, junto al Cabezo de San Agustín y colindante a la zona industrial del Muladar. [Plano 1.2.2.hoja 23.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Industrial y Terciario.
- **USOS INCOMPATIBLES:** Residencial, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones de los yacimientos CA-50 y CA-69.
 - MANTENER: La vía pecuaria "Vereda de la Fuente del Pinar a la Rambla de Enmedio", que lo atraviesa por su parte norte en una longitud de 523 m.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE I-4	253.706	0,75	7.297	2.919	26.803	10460	206.227	0,300	72.974		0,75 ≥	0,3539

UBLE R- 5

- **SITUACIÓN:** Al oeste de el núcleo urbano. [Plano 1.2.2.hoja 23.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones de los yacimientos CA-48 y CA-85.
 - MANTENER: El SGV existente (Vía verde), [tanto en trazado como en rasante. Las edificaciones recayentes a la Vía Verde guardarán una separación mínima de 20 m desde la arista exterior de la explanación.](#)
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-5	297.275	0,25	8.918	10.825	21.046	0	256.485	0,150	44.591		0,25 ≥	0,1739

UBLE e1

- **SITUACIÓN:** Al sur del núcleo urbano, entre la autovía RM-15 y el sector UR R-7. [Plano 2.2. hojas 6 y 7.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **RÉGIMEN TRANSITORIO:** Para parcelas que den frente a caminos. Para su autorización o licencia se exigirá aval, siendo la aportación económica a razón de 25 m² por cada 100 m² construidos de edificación al precio de 100 €/m², como compromiso de las obligaciones de cesión y urbanización.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - Se preverá una franja verde junto a la autovía.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE e1	55.057	0,25	1.101	1.337	0	0	52.619	0,100	5.506		0,25 ≥	0,1046

UBLE e2

- **SITUACIÓN:** Al sur del núcleo urbano, entre la RM-15 y el sector UR R-7. [Plano 2.2. hojas 6, 7, 11 y 12.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **RÉGIMEN TRANSITORIO:** Para parcelas que den frente a caminos. Para su autorización o licencia se exigirá aval, siendo la aportación económica a razón de 25 m² por cada 100 m² construidos de edificación al precio de 100 €/m², como compromiso de las obligaciones de cesión y urbanización.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - **DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES:** Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - Se preverá una franja verde junto a la autovía.
 - **MANTENER:** La vía pecuaria "Vereda de Cañada de Lentisco a Valdelpino", que lo bordea en su límite con el UBLEe3 en una longitud de 519 m.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE e2	165.379	0,25	3.204	3.889	0	5190	147.946	0,100	16.019		0,25 ≥	0,1083

UBLE e3

- **SITUACIÓN:** Al sur del núcleo urbano, entre la autovía RM-15 y el sector UR R-7. [Plano 2.2. hojas 11 y 12.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **RÉGIMEN TRANSITORIO:** Para parcelas que den frente a caminos. Para su autorización o licencia se exigirá aval, siendo la aportación económica a razón de 25 m² por cada 100 m² construidos de edificación al precio de 100 €/m², como compromiso de las obligaciones de cesión y urbanización.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - **DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES:** Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - Se preverá una franja verde junto a la autovía.
 - **MANTENER:** La vía pecuaria "Vereda de Cañada de Lentisco a Valdelpino", que lo bordea en su límite con el UBLEe2 en una longitud de 519 m.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE e3	138.640	0,25	2.669	3.240	0	5190	122.391	0,100	13.345		0,25 ≥	0,1090

UBLE e4

- **SITUACIÓN:** Al sur del núcleo urbano, entre la autovía RM-15 y el sector UR R-7. [Plano 2.2. hojas 12 y 17.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **RÉGIMEN TRANSITORIO:** Para parcelas que den frente a caminos. Para su autorización o licencia se exigirá aval, siendo la aportación económica a razón de 25 m² por cada 100 m² construidos de edificación al precio de 100 €/m², como compromiso de las obligaciones de cesión y urbanización.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - **DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES:** Se establece un solo sector para todo el ámbito.
 - Se preverá una franja verde junto a la autovía.
 - **MANTENER:** La vía pecuaria "Vereda de Cañada de Lentisco a Valdelpino", que lo bordea en su límite con el UBLEe2 en una longitud de 519 m.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE e4	37.005	0,25	740	898	0	0	35.367	0,100	3.701		0,25 ≥	0,1046

PARAJE DEL TOLLO:

UBLE R-1

- **SITUACIÓN:** Al sur del la autovía RM-15, en el paraje de El Tollo. [Plano 1.2.2. hojas 23 y 29.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - Se mantendrá la franja de SGEL junto a la autovía.
 - RESPETAR: Determinaciones de los yacimientos CA-11 y CA-83.
 - MANTENER: Las vías pecuarias "Vereda de Cañada de Lentisco a Valdelpino", que lo atraviesa en una longitud de 1.260 m. y "Cordel de Moratalla", que lo atraviesa su punta oeste en 323 m.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	1.408.148	0,25	120.013	33.280	4.729	37.313	1.212.814	0,100	137.084		0,25 ≥	0,1130

ERICA MORATALLA:

UBLE R-1

- **SITUACIÓN:** Al este del núcleo rural de Erica Moratalla. [Plano 1.2.2. hojas 17 y 23.](#)
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Residencial
- **USOS INCOMPATIBLES:** Industrial – Ind3, Almacén- Alm3, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones del yacimiento CA-75.
 - MANTENER: La vía pecuaria "Vereda de Cañada de Lentisco a Valdelpino", que lo atraviesa en una longitud de 213,7 m. y lo bordea por el oeste en 852+58 m.
 - [El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.](#)

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE R-1	705.477	0,25	13.444	16.319	66.344	33.274	576.096	0,100	67.220		0,25 ≥	0,1167

EN RM-714:

UBLE I-1

- **SITUACIÓN:** Colindante a RM-714, a la altura del Barranco del Moro. Plano 1.2.2. hojas 5, 6, 11 y 12.
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Industrial y Terciario.
- **USOS INCOMPATIBLES:** Residencial, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: 50.000 m².
 - RESPETAR: Determinaciones de los yacimientos CA-79 y CA-80.
 - MANTENER: Las vías pecuarias "Vereda de la Media Legua a la Sierra de la Puerta", que lo atraviesa de sur a norte en una longitud de 2093 m. y "Vereda del Campillo de las Giménez", que lo bordea por el este, en 590 m.
 - El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de la CHS.
 - En los instrumentos de desarrollo se debe garantizar la no afección al área 92, para lo cual se dejará libre de edificación y urbanización una banda de amortiguación de anchura mínima 100 m, entre las nuevas construcciones y el área de nidificación. Esta banda debe conservar la vegetación natural y las únicas nuevas actuaciones permitidas serán las encaminadas a la restauración o mejora vegetal, integrándose en el SLEL.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE I-1	2.907.684	0,75	84.670	33.868	57.895	85.360	2.645.892	0,300	846.697		0,75 ≥	0,3200

MEDIA LEGUA:

UBLE I-1

- **SITUACIÓN:** Colindante a RM-517, junto al TM de Caravaca. Plano 1.2.2. hoja 22.
- **USO GLOBAL O PREFERENTE:** Industrial y Terciario.
- **USOS INCOMPATIBLES:** Residencial, Usos en el medio rural.
- **CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:**
 - DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS SECTORES: Desarrollo mediante un solo sector.
 - MANTENER: La vía pecuaria "Vereda de la Media Legua a la Sierra de la Puerta", que lo atraviesa por su esquina oeste en una longitud de 212 m.
 - El sistema local de espacios libre se dispondrá en franja contigua al trazado de la vía verde.
 - Ha de respetarse el SGV contiguo (Vía verde), tanto en trazado como en rasante. Las edificaciones recayentes a la Vía Verde guardarán una separación mínima de 20 m desde la arista exterior de la explanación.

	S. ámbito (m ²)	A. Ref. Máx.	SGEL	SGEQ y otr.	SGV	Sg exist.	S. sector	Ar	Sup const (m ²)	SG. Vinc.	Comprobación	
UBLE I-1	129.533	0,75	3.759	1.504	12.148	4.240	107.883	0,300	37.588		0,75 ≥	0,3484

REGÍMENES TRANSITORIOS.

a) Urbanizable sectorizado industrial, siempre que se cumplan las condiciones del art. 82.2 del TRLSRM:

- La actividad se desarrollará exclusivamente en los espacios destinados a uso industrial por la preordenación básica, no pudiéndose ocupar viales, espacios libres y zonas de equipamientos.
- Se permiten : uso industrial, terciario y dotacional, en todas sus categorías.
- Parcela mínima : 4.000 m² para desarrollo de la actividad, siendo la superficie mínima de la finca de 10.000 m², teniendo en cuenta la superficie de reserva.
- Ocupación : se requiere disponer de una superficie 2,5 veces mayor de la necesaria para la actividad y que éste dentro de la delimitación del sector, para poder obtener autorización. La superficie no destinada a la actividad, que constituye el 60% de la finca, quedará como reserva para el futuro desarrollo del sector, pudiendo estar situada sobre espacios públicos.
- Edificabilidad máxima : será de 0,4 m²/m², medida respecto de la superficie destinada a la actividad, mientras no se desarrolle el plan parcial. Además, se podrá ocupar con instalaciones al aire libre, como depósitos, maquinaria, etc., un 20% de la superficie destinada a la actividad.
- Altura máxima : Il plantas / 9 m., con excepción de las instalaciones que se justifiquen necesarias.
- Separación a linderos : el retranqueo mínimo a fachada y bordes de la delimitación de la actividad será de 5 m.
- Dentro de una misma manzana, las actividades podrán ser colindantes o estar separadas un mínimo de 50 m., con el fin de que sea posible realizar adecuadamente la futura reparcelación. Queda prohibido autorizar actividades que generen espacios entre linderos no aprovechables.

El régimen transitorio se suspenderá cuando la superficie de la finca total, entendida como la de la actividad más la reserva, alcance el 25% de la superficie total del sector.

b) Urbanizable sin sectorizar:

- Se permiten:
 - construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.
 - Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
 - áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
 - vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, así como el uso complementario de alojamientos rurales.
 - las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.
- Parcela mínima : 5.000 m².
- Ocupación máxima : 4 %
- Altura máxima : Il plantas / 7 m.
- Separación linderos : 10 m.
- Separación eje camino de red local y común de acceso a varias fincas: 15 m.
- Separación otros caminos: según norma correspondiente.

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los dos (2) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

Las autorizaciones excepcionales para actuaciones de interés público podrán alterar justificadamente las condiciones de volumen referentes a parcela, ocupación y altura, según las necesidades de la actuación, **siempre que no se exceda el aprovechamiento de referencia del área.**

- **Régimen transitorio:** Solo será aplicable a parcelas que den frente a caminos y deberán cumplir, además de las condiciones anteriores, las siguientes:
 - Que trazando un círculo de 400 m. de diámetro con centro en la edificación que se pretenda construir, se de la condición de que la superficie edificable pisada por este círculo correspondiente a las construcciones existentes más la que se pretenda construir, sea inferior o igual al 25% de la superficie total edificable en el círculo, en aplicación de la norma.
 - Norma NUr, con alt. Máxima de II plantas y parcela mínima superior a 5.000 m², con los requisitos del art. 84.D del TRLSRM, para todos los usos compatibles.
 - El vallado se situará a 6 m del eje del camino. El espacio entre el vallado y el camino se urbanizarla como indique el Ayuntamiento en la licencia y se cederá, previamente a ésta, al uso público.
 - Para financiar el futuro desarrollo de los terrenos se realizará una aportación económica, a cuenta de la cantidad que definitivamente le corresponda, de 1.200 € por cada 1.00 m² de edificación permitida.
 - Suspensión del régimen transitorio: cuando la superficie de parcelas con construcción alcance el 25% de la superficie total bruta. Se entiende como tal la de cada ámbito de los delimitados en planos.

d) Urbanizable sin sectorizar especial:

- Se permiten como norma general:
 - construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.
 - instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
 - áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
 - vivienda ligada a dichas actividades, así como el uso complementario de alojamientos rurales.
 - las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.
- Parcela mínima : 5.000 m²
- Ocupación máxima : 4%
- Altura máxima : II plantas / 7 m
- Separación a linderos : 10 m., (5 m. en los casos de legalización, cuando la edificación existiese antes de la aprobación inicial del PGMO)
- Separación a camino : 10 m a la arista de la calzada

Excepciones:

La parcela mínima podrá ser de 2.500 m², únicamente para los casos de legalización de edificaciones existentes antes de la aprobación inicial del PGMO, y siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurren los mismos requisitos.

Las autorizaciones obtenidas de acuerdo con el artº 77 del TRLSRM, para el uso excepcional de vivienda unifamiliar en suelo urbanizable, con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGMO, quedarán sin vigencia si no se solicita la licencia urbanística antes de los dos (2) años contados desde la entrada en vigor del PGMO. Éste régimen no será de aplicación en el suelo Urbanizable Sectorizado, donde las autorizaciones quedan anuladas con la aprobación definitiva del PGMO.

Las autorizaciones excepcionales para actuaciones de interés público podrán alterar justificadamente las condiciones de volumen referentes a parcela, ocupación y altura, según las necesidades de la actuación, siempre que no se exceda el aprovechamiento de referencia del área.

- **Régimen transitorio:** Solo será aplicable a parcelas que den frente a caminos y deberán cumplir, además de las condiciones anteriores, las siguientes:
 - Que trazando un círculo de 400 m. de diámetro con centro en la edificación que se pretenda construir, se de la condición de que la superficie edificable pisada por este círculo correspondiente a las construcciones existentes más la que se pretenda construir, sea inferior o igual al 25% de la superficie total edificable en el círculo, en aplicación de la norma.
 - Norma NUr, con alt. Máxima de 11 plantas y parcela mínima superior a 5.000 m² (o 2.500), con los requisitos del art. 84.D del TRLSRM, para todos los usos compatibles.
 - El vallado se situará a 6 m del eje del camino. El espacio entre el vallado y el camino se urbanizarla como indique el Ayuntamiento en la licencia y se cederá, previamente a ésta, al uso público.
 - Para financiar el futuro desarrollo de los terrenos se realizará una aportación económica, a cuenta de la cantidad que definitivamente le corresponda, de 1.200 € por cada 1.00 m² de edificación permitida.
 - Suspensión del régimen transitorio: cuando la superficie de parcelas con construcción alcance el 25% de la superficie total bruta. Se entiende como tal la de cada ámbito de los delimitados en planos.

8.- ORDENANZAS AMBIENTALES

8.- ORDENANZAS AMBIENTALES

I.- GENERALIDADES

Artículo 1.0.-

En general se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada, y sus modificaciones por la Ley 2/2014, de 21 de marzo, D-L 2/2016, de 20 de abril, Ley 2/2017, de 13 de febrero, y Ley 13/2015, de 30 de marzo.

También, a lo dispuesto en la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y las Directrices de Hábitats (Directiva 92/43/CEE) y de Aves (Directiva 2009/147/CE).

Artículo 1.1.-

Competencias del Ayuntamiento. Se definen en el art. 4 de la mencionada Ley 4/2009:

Artículo 4. Competencias de las entidades locales.

1. *Corresponde a las entidades locales ejercer aquellas competencias que tengan atribuidas en virtud de su legislación específica, de la presente ley y de las normas vigentes en materia de contaminación ambiental.*

En particular, y en el marco de la legislación estatal y autonómica, incumbe a las entidades locales adoptar las medidas necesarias para proteger el medio ambiente en materia de residuos urbanos, ruidos, vibraciones, humos, calor, olores, polvo, contaminación lumínica y vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento.

2. *Para el control de la incidencia ambiental de las actividades, corresponde a las entidades locales:*

a) *La aprobación de ordenanzas de protección en las materias a que se refiere el párrafo anterior, y para regular los emplazamientos, distancias mínimas y demás requisitos exigibles a las actividades que pueden producir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas.*

b) *El control preventivo de las actividades mediante el otorgamiento de la licencia de actividad y la participación en los procedimientos de autorización ambiental autonómica.*

c) *La vigilancia e inspección ambiental, el restablecimiento de la legalidad ambiental y la imposición de sanciones ambientales en materias de su competencia.*

3. *Las entidades locales, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, llevarán a cabo una adecuada localización de usos para impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos de los establecimientos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. En particular:*

a) *Mediante la zonificación, asignando usos, tipologías y niveles de intensidad adecuados.*

b) *Mediante una delimitación de sectores de suelo urbanizable en la que se tenga en cuenta la incidencia ambiental que las actividades económicas, en especial las industriales, pueden tener sobre los usos residenciales próximos.*

c) *Mediante el restablecimiento del orden urbanístico infringido.*

Artículo 1.2.-

Cédula de compatibilidad urbanística en relación con la Autorización ambiental integrada.

Conforme al Art. 30 de la Ley 4/2009 de PAI (en adelante (LPAI) se establece que:

Artículo 30. Cédula de compatibilidad urbanística.

1. *La cédula de compatibilidad urbanística es el documento acreditativo de la compatibilidad del proyecto de instalación con el planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:*

a) *La clasificación urbanística del suelo.*

- b) El planeamiento al que está sujeta la finca, su localización y su grado de urbanización.
- c) Los usos urbanísticos admitidos y, en su caso, la existencia de limitaciones de carácter urbanístico, en especial, cuando se trate de usos provisionales. Dichas limitaciones vincularán a la autorización ambiental autonómica y a la licencia de actividad.
- d) Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la instalación.
- e) Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para los usos y edificaciones fuera de ordenación.
2. Con anterioridad a la solicitud de la autorización ambiental integrada, el promotor solicitará del ayuntamiento en cuyo territorio se pretenda ubicar, la cédula de compatibilidad urbanística.
3. La cédula de compatibilidad urbanística debe acompañar necesariamente a la solicitud de autorización ambiental integrada, y será concluyente sobre la compatibilidad o incompatibilidad de la instalación proyectada con la normativa y el planeamiento municipal, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.
4. Cuando la actividad situada en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, esté sometida a la autorización excepcional prevista en la legislación urbanística, el promotor deberá solicitarla junto con la cédula de compatibilidad urbanística acompañando la documentación necesaria, salvo que la hubiera obtenido o solicitado con anterioridad. En tal caso, aunque la tramitación del procedimiento de autorización excepcional no haya concluido, en la cédula de compatibilidad urbanística se hará constar, en su caso, que la compatibilidad urbanística queda condicionada a la obtención de la citada autorización excepcional.
5. Cuando la cédula de compatibilidad urbanística se solicite para la renovación de la autorización ambiental integrada, a efectos de valorar la compatibilidad de la instalación con el planeamiento urbanístico, se tendrán en cuenta las reglas establecidas al efecto en los instrumentos de planeamiento para los usos y edificaciones fuera de ordenación.
6. La cédula de compatibilidad urbanística se emitirá en el menor tiempo posible, y en todo caso en el plazo máximo de un mes. El ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar la preferencia en el despacho y la agilidad en la tramitación de las cédulas de compatibilidad urbanística a que se refiere este artículo.
7. La cédula de compatibilidad urbanística es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística.

Artículo 1.3.-

Instalaciones en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar

Se estará a lo dispuesto en el Art. 35 de la LPAI, que establece

Artículo 35. Instalaciones en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar.

1. Cuando resulte exigible la previa obtención de la autorización excepcional prevista en la legislación urbanística para actividades situadas en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, no se podrá conceder la autorización ambiental integrada ni dictar declaración de impacto ambiental ni tampoco licencia de obras o de actividad sin que se acredite en el procedimiento la obtención de dicha autorización.
2. A estos efectos, se solicitará, si resulta preciso, informe del órgano autonómico competente de acuerdo con la legislación urbanística, en relación con el estado de la tramitación de la autorización excepcional, con los efectos suspensivos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

3. En caso de no contar con la autorización excepcional mencionada, el órgano competente para otorgar la autorización ambiental integrada dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones.

Artículo 1.4.-**Cédula de compatibilidad urbanística en relación con la Autorización ambiental única.**

Conforme al Art. 48 de la LPAI, se establece:

Artículo 48. Cédula de compatibilidad urbanística.

Con anterioridad a la solicitud de la autorización ambiental única, el promotor deberá obtener del ayuntamiento en cuyo territorio se pretenda ubicar la cédula de compatibilidad urbanística. La cédula debe acompañar necesariamente a la solicitud de autorización ambiental única. Es de aplicación a la cédula de compatibilidad urbanística todo lo establecido en el artículo 30.

Artículo 1.5.-**Licencia de actividad.**

Será de aplicación lo regulado en el Título III de la LPAI.

Artículo 1.6.-**Instalaciones y actividades sujetas a autorización ambiental única.**

Será de aplicación lo regulado en el Anexo I de la LPAI (modificado por Ley 2/2014, de 21 de marzo, D-L 2/2016, de 20 de abril, Ley 2/2017, de 13 de febrero).

Artículo 1.7.-**Actividades exentas de calificación ambiental.**

Será de aplicación lo regulado en el Anexo II de la LPAI modificado por D-L 2/2016, de 20 de abril, Ley 2/2017, de 13 de febrero).

Artículo 1.8.-**Proyectos a los que se aplica el régimen de evaluación ambiental.**

Será de aplicación lo regulado en el Anexo III de la LPAI (modificado por Ley 2/2014, de 21 de marzo, D-L 2/2016, de 20 de abril, Ley 2/2017, de 13 de febrero).

Artículo 1.9.-**Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de planeamiento urbanístico.**

Será de aplicación lo regulado en el Anexo IV de la LPAI (derogado por DA primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo). Por lo que le es de aplicación lo indicado en tal "Disposición adicional primera. Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico".

Artículo 1.10.-

Tanto en los proyectos de derribo como en los de nueva construcción la licencia quedará condicionada al depósito de una fianza según el precio establecido por el Ayuntamiento que se devolverá una vez que sea justificada la entrega de los residuos a gestor autorizado.

Artículo 1.11.-

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 1.12.-

Los residuos valorizables o aquéllos que han sido envases y embalajes no podrán destinarse a vertedero.

Artículo 1.13.-

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 (B.O.R.M. nº 97, de 29-4-1999).

Artículo 1.14.-

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 Cehegín, 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. [Asimismo, a lo que determinen los planes de gestión de los lugares de la Red natura 2000 \(LIC-ZEC y ZEPA\).](#)

Artículo 1.15.-

[Los yacimientos CA-42, CA-67, CA-2, CA-37 y G-11, están situados dentro de la Red Natura 2000, por lo que las actuaciones que allí se pretendan se adaptarán a lo establecido en los instrumentos de gestión de la Red natura 2000.](#)

Artículo 1.16.-

[El planeamiento de desarrollo, en su caso, así como las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas que se deriven del desarrollo del PGMO, deberán someterse, en función de su naturaleza y normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.](#)

Artículo 1.17.-

[Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo, conforme al artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.](#)

Artículo 1.18.-

[En los suelos industriales se tendrá en cuenta el decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, y en concreto lo establecido en sus artículos 19 a 21, 23 a 27, 30 y 42.](#)

Artículo 1.19.-

En los instrumentos de desarrollo de los suelos urbanizables se garantizará el mantener y proteger las infraestructuras agrarias comunes así como el no alterar la funcionalidad de otras infraestructuras (embalses, caminos, de riego y drenaje), para no perjudicar las explotaciones agrarias de la zona o colindantes.

Artículo 1.20.-

En los instrumentos de desarrollo de los suelos urbanizables colindantes con cultivos agrícolas se establecerá, en la medida de lo posible, una banda de anchura suficiente para evitar impactos indirectos.

II.- CALIDAD Y USOS DEL SUELO**Artículo 11.1.-**

Los proyectos de desarrollo del PGMU están sujetos a lo establecido en el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y, de acuerdo con su artículo 5, dispondrán de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales del proyecto de la misma.

Artículo 11.2.-

En los proyectos de ejecución de obras, se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del RD 105/2008.

Artículo 11.3.-

En los nuevos planes de desarrollo y proyectos de urbanización se reservarán los espacios suficientes para la ubicación de contenedores que faciliten la recogida separada de residuos domésticos y, en su caso, comerciales.

Artículo 11.4.-

Se dispondrá un punto limpio, por cada 15.000 habitantes del municipio, para Prevención/Recogida Selectiva de residuos producidos en domicilios particulares (especiales o peligrosos).

Artículo 11.5.-

Los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo deberán garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc.) a las aguas subterráneas. La red de saneamiento será separativa.

Artículo 11.6.-

Conforme al art. 5.3 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. El ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias, deberá adaptar las ordenanzas existentes y el planeamiento urbanístico a las previsiones de la mencionada ley y de sus normas de desarrollo.

Artículo II.7.-

En el planeamiento de desarrollo deberá ser considerada la Zonificación Regional para la Calidad del Aire (www.carm.es/cmaot/calidadaire) de acuerdo al artículo 11.3 de la Ley 34/2007, así como los Planes de Mejora de la Calidad del Aire existentes o los que se desarrollen para el municipio de Cehegín.

Artículo II.8.-

En el planeamiento de desarrollo, para la ordenación de los usos, se deberá garantizar la compatibilidad de las actuaciones previstas con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o a la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que puedan ocasionarse a los vecinos de los establecimientos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.

Artículo II.9.-

En todos los actos que se deriven del desarrollo del Plan, se debe cumplir la normativa vigente en materia de residuos, emisiones a la atmósfera y suelos contaminados, así como los planes nacionales y regionales en estas materias.

Artículo II.10.-

El desarrollo de los usos previstos en el PGMO debe garantizar la conservación de los LIG presentes en el municipio.

Artículo II.11.-

Las suelos urbanizables de uso industrial y residencial deberán disponer una franja de protección de al menos 50 m; dicha banda debe estar compuesta de zonas verdes que amortigüe las posibles emisiones de ruido y contaminantes atmosféricos emitidos por las industrias. Esta franja verde podrá formar parte de la dotación de zonas verdes de las futuras actuaciones urbanísticas.

Artículo II.12.-

Las operaciones de relleno o nivelación de terrenos solo utilizarán tierras vegetales o materiales sobrantes de canteras o extracciones de áridos. El uso de cualquier residuo para rellenos (escombros o inertes de la construcción) precisará de autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Agua.

Artículo II.13.-

Los Planes Parciales de los nuevos suelos urbanizables deben contemplar medidas encaminadas a la gestión de residuos en función de sus características: Los residuos peligrosos (LER 020105 y LER 150100) serán almacenados correctamente y entregado a gestor autorizado. El resto de residuos, asimilables a urbanos, serán entregados a gestor autorizado o retirados por el servicio municipal de recogida de basuras para su traslado a planta de tratamiento o vertedero autorizado. El almacenaje de los residuos peligrosos no superará los 6 meses para ser entregado a gestor autorizado.

Artículo II.14.-

Será necesario habilitar un vertedero para inertes de la construcción para satisfacer las necesidades que puedan generarse con el desarrollo del PGMO.

Artículo II.15.-

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de residuos.

Artículo II.16.-

Para el estudio y análisis de la compatibilidad en emplazamientos afectados por el RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se deberá incluir documentación complementaria, que será validada por la Dirección General de Medio Ambiente, en los siguientes casos:

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, donde se ubiquen emplazamientos afectados y/o declarados contaminados por el RD 9/2005.
2. Cualquier labor de urbanización, edificación o de cualquier otra índole, en aquellos emplazamientos afectados y/o declarados como contaminados, derivados de instrumentos de planeamiento que no hayan sido informados por la Dirección General de Medio Ambiente sobre la base del RD 9/2005.

Dicha documentación complementaria, deberá incluir, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Delimitación e inventario de detalle de los emplazamientos con suelos que estén potencialmente contaminados o declarados expresamente debido a la presencia de componentes de carácter peligroso, de origen antrópico, evaluando los riesgos para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, se determinen según los criterios definidos en el RD 9/2005. La metodología, estudios y resultados para la delimitación e inventario deberán ser validados por la Dirección General de Medio Ambiente.

2. Redacción de proyectos y programas de detalle de las actuaciones necesarias para proceder a la limpieza y recuperación de aquellos emplazamientos identificados con suelos contaminados, en su caso.

3. Justificación de que la zonificación propuesta es compatible con el análisis de riesgos realizado.

4. Las actuaciones necesarias para la limpieza y recuperación de los emplazamientos identificados con suelos contaminados en la forma y plazos en que se determine.

La Comunidad Autónoma declarará aquellos suelos que puedan ser destinados a los usos propuestos tras la comprobación de que se han realizado de forma adecuada los estudios y análisis de riesgos asociados, en su caso, y las operaciones de limpieza y recuperación aprobadas que se precisen, de tal manera que se cumplan los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, hayan sido definidos.

III.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA**Artículo III.1.-**

Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización de la CHS. En cualquier caso, se mantendrán íntegros todos los cauces municipales.

Artículo III.2.-

Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica. En cualquier caso será necesario contar con la correspondiente autorización de la CHS.

Artículo III.3.-

Los Planes Parciales de las zonas urbanizables y usos extractivos colindantes con dominio público hidráulico deben contemplar una banda de amortiguación de 50 m entre las edificaciones o la actividad y el dominio público.

Artículo III.4.-

Debe justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los proyectos de urbanización.

Artículo III.5.-

Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada sector se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que evitan una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo III.6.-

El desarrollo de cada plan parcial exigirá, cuando no sea posible el entronque a la red municipal de alcantarillado, disponer de depuradoras capaz de tratar toda el agua residual que se genere en su ámbito para verter a dominio público.

Artículo III.7.-

En el caso de viviendas aisladas o actividades alejadas de la red de alcantarillado se deberá contar con unidades autónomas de depuración para tratar el agua residual antes de verter a cauce público o al propio terreno.

Artículo III.8.-

Los Planes Parciales de los nuevos suelos urbanizables deben optar para las zonas verdes por especies de la flora autóctona, adaptadas a soportar amplios periodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego. Esta recomendación debe incluir a las especies utilizadas como tapizantes sustituyendo a las especies clásicas usadas en céspedes. Con ello se conseguirá un importante ahorro en agua.

Artículo III.9.-

Los futuros desarrollos urbanísticos en suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar conservarán la funcionalidad de los pequeños cauces y ramblas que lo recorren tanto desde un punto de vista hidráulico como biológico para lo cual mantendrán la vegetación actual, mejorándola si fuese necesario.

Artículo III.10.-

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 Cehegín, 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 III.11.-

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 III.12.-

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.

IV.- CONFORT SONORO**Artículo IV.1.-**

En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, RD 1367/2007 y RD 1513/2005 y autonómica vigente sobre ruido (Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia).

Artículo IV.2.-

Las ordenanzas municipales deberán recoger los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, que deberán considerar los objetivos de calidad acústica establecidos en el DR 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del Decreto 48/98, de 30 de julio.

Artículo IV.3.-

Dado que el PGMCO contiene la delimitación correspondiente a la delimitación acústica del municipio, de acuerdo con el art. 13 del RD 1367/2007 las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del mismo que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

Artículo IV.4.-

Los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo deberán garantizar que la ordenación pormenorizada que se establezca cumpla los objetivos de calidad acústica establecida en el RD 1367/2007, así como los niveles establecidos en los anexos I y II del decreto 48/98 y/0 en las ordenanzas municipales en caso de ser más restrictivas. Además, los situados junto a la autovía del Noroeste y a la futura RM-714 deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Dirección General de medio Ambiente, conforme a lo establecido en el art. 13 del Decreto 48/98.

Artículo IV.5.-

Al firme de todos los tramos de carreteras regionales que discurran por el término municipal se aplicara asfalto fonoabsorbente: con una reducción máxima de 4 dB(A).

Artículo IV.6.-

Pantalla acústica transparente: con una reducción máxima de 25 dB(A). Solo se aplicará a las zonas donde se localizan las áreas residenciales y hoteles (plano 10 del ISA, que se actualiza y sustituye mediante el siguiente cuadro).

Carreteras que precisarán pantalla acústica en alguno de sus tramos				
Carretera	Tramo	Longitud (m)		Uso del suelo por el que se precisa pantalla acústica
		Margen Derecha	Margen Izquierda	
RM-15 Autovía del Noroeste	1	765	-	Terciario (UBLE _{I-T-3})
	2	1.980	-	Residencial (UBLE _e) Residencial-terciario (UR _{R-T-8})
	3	1.580	-	Residencial (UBLE _{R-5})
	4	-	4.340	Residencial (UBLE _{R-1 EL TOLLO})
RM-B20 Cehegín-Valentín	1	-	1.920	Residencial (UBLE _{R-2 CANARA}) Residencial (UBLE _{R-3 CANARA})
	2	300	-	Residencial (UBLE _{R-3 CANARA})

Artículo IV.7.-

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 IV.8.-

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 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y a lo establecido en el RD 1367/2007.

Artículo IV.9.-

En los suelos industriales y terciarios colindantes a suelos residenciales, se debe contemplar la creación de bandas verdes que servirán como amortiguación de ruido y contaminantes; estas bandas tendrán una anchura mínima de 50 m. Ello, conforme a lo indicado en el anterior artículo II. 11.

Artículo IV.10.-

Los planes o instrumentos de desarrollo de los suelos industriales, terciarios y extractivos deben incorporar estudios de ruido; estos estudios determinarán si son o no necesarias la implantación de pantallas acústicas para el desarrollo de los suelos industriales, terciarios y extractivos.

V.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Artículo V.1.-

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 V.2.-

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMÓ, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de protección de la atmósfera.

Artículo V.3.-

En los planes parciales que desarrollen suelos urbanizables, deben contemplar en su diseño que la anchura de cada una de las aceras no sea inferior al 30 % del ancho de la calzada, para así alejar de las edificaciones la campana de contaminantes atmosféricos. El espacio así creado será tratado como zona ajardinada, arboleda, etc., para así contribuir a la reducción de la contaminación atmosférica emitida por la circulación viaria.

Artículo V.4.-

Los planes parciales que desarrollen los suelos urbanizables propuestos por el PGMÓ, deberán contemplar en todas las calles de 12 o más metros de anchura que se diseñen en los mismos, alineaciones arbóreas en las mismas, al objeto de que estas sirvan para captar contaminantes atmosféricos.

Artículo V.5.-

Las nuevas edificaciones y nuevos planes parciales deberán contemplar como obligatorio el uso del de instalaciones solares térmicas para agua caliente sanitaria que satisfagan al menos el 60 % de las necesidades de cada vivienda.

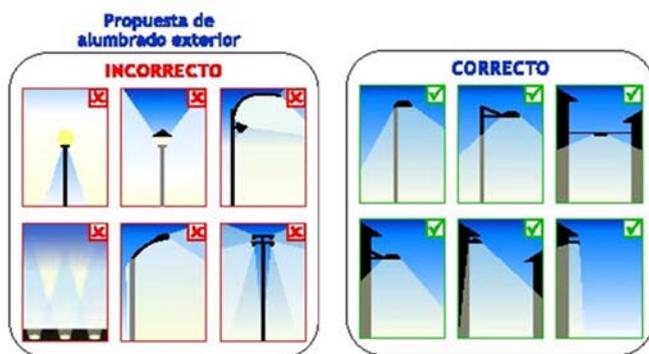
Artículo V.6.-

Los nuevos edificios y viviendas buscarán la mayor eficiencia energética posible para lo cual se tendrá en cuenta su diseño, orientación, materiales y la incorporación de elementos que contribuyan a un mayor confort térmico tales como repisas, toldos, vegetación, etc.

Artículo V.7.- Disminución de la contaminación lumínica

El alumbrado público se hará con modelos que eviten la contaminación lumínica nocturna e incorporen dispositivos que mejoren la eficiencia energética de las instalaciones. Las medidas destinadas a evitar y disminuir la contaminación lumínica en el municipio son las que se desprenden de la aplicación el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, prestando especial atención a los valores de la tabla 3 de la ITC-EA-03, sobre limitaciones de la luz intrusa o molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior

Parámetros luminotécnicos	Valores máximos			
	Observatorios astronómicos y parques naturales E1	Zonas periurbanas y áreas rurales E2	Zonas urbanas residenciales E3	Centros urbanos y áreas comerciales E4
Iluminancia vertical (E_v)	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
Intensidad luminosa emitida por las luminarias (I)	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
Luminancia media de las fachadas (L_m)	5 cd/m ²	5 cd/m ²	10 cd/m ²	25 cd/m ²
Luminancia máxima de las fachadas (L_{max})	10 cd/m ²	10 cd/m ²	60 cd/m ²	150 cd/m ²
Luminancia máxima de señales y anuncios luminosos ($L_{máx}$)	50 cd/m ²	400 cd/m ²	800 cd/m ²	1.000 cd/m ²
Incremento de umbral de contraste (TI)	Clase de Alumbrado			
	Sin iluminación	ME 5	ME3 / ME4	ME1 / ME2
	TI = 15% para adaptación a $L = 0,1$ cd/m ²	TI = 15% para adaptación a $L = 1$ cd/m ²	TI = 15% para adaptación a $L = 2$ cd/m ²	TI = 15% para adaptación a $L = 5$ cd/m ²



En general, se ha de evitar la emisión de luz directa a la atmósfera y emplear la cantidad de luz estrictamente necesaria, dirigiéndola allí donde necesitamos ver, y reducir y racionalizar el exceso de iluminación callejera.

VI.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo VI.1.-

Los desarrollos residenciales en casco urbano de pedanías como en el suelo urbanizable buscarán la mejor integración en el entorno rural en el que irán ubicados.

Artículo VI.2.-

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo VI.3.-

Las parcelas industriales y el circuito de motocross (SGEQ) deberán disponer de una valla perimetral arbolada al objeto de integrar en su entorno las futuras industrias y contribuir a disminuir el efecto negativo de los posibles efluentes atmosféricos o de ruidos. Deberán plantar especies arbóreas propias del municipio de Cehegín.

Artículo VI.4.-

Los planes parciales que desarrollen los suelos urbanizables propuestos por el P.G.M.O., deberán contemplar medidas para favorecer la integración paisajística de la actuación en su entorno como: promover las edificaciones de baja altura, favorecer la creación de espacios libre y zonas verdes con especies autóctonas evitando la entrada de especies exóticas e invasores, etc. Para lo cual se acompañarán de Estudios del Paisaje que deberán ser informados por el órgano competente en Ordenación del Territorio.

Artículo VI.5.-

El desarrollo de los usos extractivos y de secano sitios en la unidad paisajística 3 "Gilico y embalse del Argos" debe garantizar la conservación de los valores paisajísticos presentes.

Artículo VI.6.-

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 VI.7.-

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 VI.8.-

Asimismo deberá realizarse la integración arquitectónica - cromática de las edificaciones industriales y comerciales, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

Artículo VI.9.-

Se ha de elaborar y aprobar, con la participación de la DG competente en patrimonio natural y biodiversidad, un catálogo de zonas que cuenten con un especial interés natural o paisajístico.

VII.- MOVILIDAD SOSTENIBLE**Artículo VII.1.-**

En los instrumentos de planificación de los suelos urbanizables se diseñará un sistema viario jerarquizado, creando las condiciones necesarias para que cada vial tenga unas intensidades de circulación y velocidades admisibles y adecuadas al entorno. Sería conveniente además que los nuevos viales dispusieran de carril bici, a fin de fomentar la movilidad y el desarrollo sostenible.

Artículo VII.2.-

Se potenciará en los instrumentos de planificación de los suelos urbanizables residenciales un tipo de urbanización encaminada al a mezcla de usos (residencial, comercial, servicios) para incentivar la reducción de la movilidad en vehículo privado.

Artículo VII.3.-

Se mejorará la accesibilidad y se suprimirán las barreras arquitectónicas que impiden la movilidad de los peatones y, especialmente, de los que tienen dificultades para moverse o deben hacerlo en silla de ruedas.

Artículo VII.4.-

Se aplicarán medidas urbanísticas para impedir el aparcamiento de vehículos sobre las aceras.

Artículo VII.5.-

Se eliminarán obstáculos en las aceras y se ordenará el mobiliario urbano.

VIII. PROTECCIÓN DE CAUCES, como “corredores ecológicos”**Artículo VIII.1.-**

Para cualquier actuación en la zona de policía de cauces, además de la autorización del organismo de cuenca, será preciso informe de la dirección general de Medio Ambiente, referido a la compatibilidad de la actuación con el mantenimiento de las funciones ecológicas del cauce.

Artículo VIII.2.-

Para cualquier actividad o uso del suelo en las bandas de protección (definidas por las zonas de policía señaladas en planos) de los cauces Río Argos, Arroyo de Burete, Arroyo del Padre Pecedor Arroyo del Chaparral y Barranco del Moro, con independencia de lo indicado en la ordenanza del SGH, será preciso informe de la dirección general de Medio Ambiente sobre la compatibilidad del uso o actividad con la conservación de los hábitats de interés comunitario existentes.

Artículo VIII.3.-

Cuando sea imprescindible la realización de actuaciones de encauzamiento y protección de avenidas, los proyectos deberán diseñarse teniendo en cuenta criterios ecológicos y funcionales, de forma que la canalización se realice con tratamientos naturalizados que permitan el desplazamiento y desarrollo de las especies animales y vegetales propias de estos ambientes, dando viabilidad al desarrollo de las funciones de corredor ecológico.

Artículo VIII.4.-

Para los cauces de menor entidad, aunque no estén definidos como SGH en los planos, se considera asimismo los 100 m a cada margen que se establecen en la ordenanza del SGH, y se cumplirá: los futuros desarrollos urbanísticos en suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar conservarán la funcionalidad de los pequeños cauces y ramblas que lo recorren, tanto desde el punto de vista hidráulico como biológico, para lo cual mantendrán la vegetación actual, mejorándola si fuese necesario.

Artículo VIII.5.-

En el caso de que los estudios hidrológicos y su deslinde previstos deriven en la banda de 100 m, se debe presentar previamente a la DG competente en patrimonio natural y biodiversidad un informe que permita evaluar la afección a la integridad del cauce y de su funcionalidad como corredor ecológico, pudiendo establecer esta DG las medidas apropiadas. En cualquier caso, en la banda de de 100 m a cada lado de los cauces quedan prohibidos los usos que puedan comprometer la funcionalidad de estas zonas como corredores ecológicos.

IX.- FLORA Y VEGETACIÓN

Artículo IX.1.-

Se fomentará la conservación de la flora protegida y la vegetación natural: Para ello en los instrumentos o planes futuros de los suelos urbanizables, se realizará una cartografía actualizada donde se identifiquen tanto las formaciones vegetales de mayor valor ecológico y/o mejor conservadas como las especies de flora protegida. Las áreas de mayor valor ecológico, así como los terrenos forestales, quedarán exentas de urbanización y podrán formar parte de los SLEL o zonas verdes; en ellas sólo se permitirán actuaciones encaminadas a la mejora vegetal.

Artículo IX.2.-

Los futuros desarrollos urbanísticos en suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar conservarán la funcionalidad de los pequeños cauces y ramblas que lo recorren tanto desde un punto de vista hidráulico como biológico para lo cual mantendrán la vegetación actual, mejorándola si fuese necesario.

Artículo IX.3.-

Durante la ejecución de obras de urbanización deberán realizarse riegos periódicos para evitar la acumulación de polvo en cultivos y formaciones naturales.

Artículo IX.4.-

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 IX.5.-

Las especies de flora protegidas por el Decreto 50/2003 o normativa que lo sustituya, presentes en el término municipal, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando las posibles alteraciones a las que puedan estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas para evitarlas. Así, en las solicitudes de licencias de obras y actividades, cuando puedan afectar a las especies o hábitats señalados en los anexos del Decreto citado, deberá justificarse la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa del organismo ambiental competente.

X.- FAUNA

Artículo X.1.-

El proyecto de construcción de los suelos urbanizables y el proyecto de actividad extractivas adecuarán el calendario de obra con paradas obligatorias para el respeto de los períodos de cría y reproducción de las especies más vulnerables (especies protegidas y vulnerables) por ejemplo de principios de marzo a finales de julio).

Artículo X.2.-

Si fuera necesario, durante la fase de construcción del suelo urbanizable que afecta al área de nidificación 92 (Sierra de la Puerta) y durante el desarrollo de las actividades extractivas próximas a los nidos 92 (Sierra de la Puerta) y 84 (Río Quipar – La Florida) se implantarán pantallas acústicas para minimizar los efectos causados por el incremento de ruido.

Artículo X.3.-

En las dos ZEPa son de aplicación las medidas del RD 1.432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en

líneas eléctricas de alta tensión. Las prescripciones técnicas aplicables se adjuntan en el punto 2 del ANEXO 1 de estas ordenanzas ambientales.

Los nuevos tendidos eléctricos aéreos que atraviesen áreas de campeo de rapaces deben diseñarse bajo los siguientes criterios de máxima seguridad para la fauna:

- o La línea se construirá con cadenas de aisladores en suspensión o amarre evitándose en la medida de lo posible la disposición horizontal.
- o Los apoyos con maniobra o derivaciones se diseñarán de forma que se evite sobrepasar con elementos en tensión las crucetas o semicrucetas no auxiliares. En cualquier caso se procederá al aislamiento de los puentes de unión de los elementos en tensión.
- o Se instalarán preferentemente soportes al tresbolillo o bóveda.
- o Las distancias mínimas de seguridad cumplirán lo establecido para el grado de protección de nivel I.
- o Las crucetas y semicrucetas estarán diseñadas para evitar o dificultar que las aves se posen sobre los puntos de enganche de las cadenas de aisladores.

Artículo X.4.-

Se dispondrán dispositivos anticolidión para la avifauna, en los nuevos tendidos eléctricos aéreos, mediante uno de los sistemas siguientes:

- o Instalación de señalizaciones visuales en el cable de tierra del tipo de espiral de polipropileno, con una cadencia de 10 metros, tiras en "X" de neopreno sujetas por mordaza de elastómero con cinta luminiscente con una cadencia de 10 metros.
- o Espirales salvapájaros de plástico con una cadencia similar y alternándose colores distintos (amarillo y naranja).

Estos dispositivos anticolidión serán renovados cada 10 años o cuando su número se reduzca en un 15%.

Artículo X.5.-

Se prohíbe la instalación y apertura de nuevas canteras y otros proyectos industriales en las áreas de nidificación situadas en la mitad N del TM en superficies clasificadas como suelo NUe.

XI.- SOCIOECONOMÍA.SALUD PÚBLICA

Artículo XI.1.-

Los suelos urbanizables de uso industrial y residencial colindantes deben disponer una franja de protección de al menos 50 m; dicha banda debe estar compuesta de zonas verdes que amortigüe las posibles emisiones de ruido y contaminantes atmosféricos emitidos por las industrias. Esta franja verde podrá formar parte de la dotación de zonas verdes de las futuras actuaciones urbanísticas.

Artículo XI.2.-

Se establecerá los sistemas de señalización e información, activos o pasivos, adecuados a la presencia de la zona de obras o actividades extractivas: señales de tráfico, presencia de trabajadores que regulen el movimiento de maquinaria de obra, etc., de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

Artículo XI.3.-

Se establecerán medidas para prevenir el deterioro de la calidad del aire y de la afección a la población por la contaminación atmosférica: para ello antes de comenzar las obras de los suelos

urbanizables y de infraestructuras, se deberán estudiar los recorridos de la maquinaria y de los vehículos pesados así como el emplazamiento de las instalaciones de obra y demás estructuras temporales de forma que la contaminación atmosférica generada por las diferentes actuaciones llevadas a cabo en dichos emplazamientos no produzcan graves molestias sobre la población del municipio. En este sentido, se adoptarán las medidas oportunas para intentar alejar el tráfico de los vehículos de obra por zonas urbanas, principalmente los pesados.

XII.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. RED NATURA. HÁBITATS Y MONTES PÚBLICOS

Artículo XII.1.-

Se fomentará la conservación de los hábitats de interés comunitario: Para ello, en los instrumentos o planes futuros de los suelos urbanizables que afecten a zonas con hábitats, se realizará una cartografía actualizada donde se identifiquen, los hábitats de mayor valor ecológico y/o mejor conservados, proponiendo normas de conservación. Estos hábitats quedarán exentos de urbanización y podrán estar integrados dentro de los SLEL o zonas verdes. La cartografía realizada y las normas de conservación propuestas deberán de ser informadas y aprobadas por la Dirección general de medio Ambiente. En el punto 1 del ANEXO 1 de estas ordenanzas ambientales se acompaña la metodología a seguir para la elaboración de la cartografía.

Cuando se determine que un proyecto de urbanización, actividad, construcción o infraestructura pudiera afectar a los hábitats naturales de interés comunitario del anexo I de la Directiva 92/43/CEE, se comunicará al organismo ambiental competente, el cual informará, con carácter vinculante, sobre la compatibilidad de la actuación.

Para garantizar la conservación de los hábitats de interés comunitario en cualquier zona del municipio, se priorizará su conservación y/o restauración en aquellas superficies en que se localicen.

Artículo XII.2.-

Se garantizará la conectividad de hábitats: Para ello los usos extractivos y de cultivos secano localizados en las zonas de monte de la mitad norte municipal, deben realizarse salpicando estos usos entre manchas de hábitats continuos.

Artículo XII.3.-

Se fomentarán las políticas de sensibilización medioambientales a agricultores con el fin de promover el uso de biofertilizantes y productos fitosanitarios ecológicos o de baja toxicidad para evitar la contaminación del LIC "Río Quípar" y el entorno del "corredor fluvial" "Río Argos".

Artículo XII.4.-

Se dispondrán dispositivos para evitar la acumulación de residuos tanto en las zonas próximas a la Red Natura como en las ramblas adyacentes que alimentan el cauce del LIC "Río Quípar".

Artículo XII.5.-

Se fomentarán las políticas de sensibilización medioambientales a ciudadanos y visitantes del municipio a fin de conservar en óptimo estado la Red Natura.

Artículo XII.6.-

Se debe garantizar la conservación de los valores naturales presentes en los montes públicos para ello se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en el caso de apertura de nuevas zonas agrícolas, canteras o construcción de edificaciones; con especial atención en los montes CUP 33 "Cabezo de las Serratas" y CUP 34 "Rambla de Gilico".

En el resto de terrenos forestales se cumplirá: Para cualquier actuación en terrenos forestales o en pequeños enclaves forestales se precisará previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente.

Artículo XII.7.-

LIC "Río Quipar"-banda de amortiguación. Para cualquier actividad o uso del suelo en la franja de amortiguación de 100 m., delimitada en planos y coincidente con la zona de policía, se precisará informe previo ambiental municipal en relación con su adecuación a lo que estipulen las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Comarca del Noroeste.

Artículo XII.8.-

LIC "Río Quipar"-saneamiento y depuración:

- o Se ha de evitar el emplazamiento de depuradoras en las franjas de amortiguación.
- o Evitar el vertido de aguas depuradas en el tramo del LIC (desde el paraje de El Soto, UTM 614149- 4219020 hasta el límite municipal con Calasparra) y en los cauces que desembocan en este tramo.
- o Evitar el vertido de aguas depuradas en los siguientes cauces: Rambla de la Morena, los arroyos de Burete, del Padre Pecedor, y los barrancos de Monte Arroz y del Pino.

Artículo XII.9.-

ZEPA Sierra de Burete, Lavia y Cambrón.

- o Propiciar el mantenimiento del hábitat de campeo de las aves de la ZEPA, conservando las prácticas tradicionales agrícolas del entorno, evitando la transformación de secano a regadío o la intensificación de los cultivos y manteniendo la vegetación natural entre cultivos o en sus márgenes, sobre todo en aquellas zonas con presencia de hábitats.
- o Evitar la transformación de zonas forestales y agrícolas tradicionales al norte y este de la ZEPA, en el suelo NUr colindante, en la zona comprendida entre la autovía del Noroeste y el Arroyo del Chaparral.

Artículo XII.10.-

ZEPA Sierra del Molino, Embalse del Quipar y Llanos del Cagitán. En la banda de 100 m de anchura contigua a la ZEPA, delimitada en planos, se prohíbe la eliminación de la vegetación natural y la transformación de los cultivos tradicionales existentes.

Artículo XII.11.-

El los futuros desarrollos, previamente a la ordenación de cada sector, ha de realizarse, además de lo establecido en el anterior artículo XII.1, cartografía precisa y actualizada de de las vías pecuarias, ramblas y demás elementos naturales, con propuesta de normas de conservación a tener en cuenta.

Artículo XII.12.- Zona de influencia de las áreas protegidas (ENP y Natura 2000)

Para facilitar la interpretación de las situaciones en las que un proyecto podría afectar a los lugares de la Red Natura 2000, se define una zona de influencia compuesta por:

- Franja de territorio limítrofe de 500 m de anchura.
- Franja limítrofe hasta los 1.000 m de anchura, cuando:
 - o Sean área de campeo de especies de fauna en Red Natura 2000.
 - o Contengan especies de flora y fauna ligadas al espacio natural; en peligro, vulnerables o sensibles a la alteración de su hábitat.
 - o Supongan fragmentación clara de hábitats de interés comunitario.

Los proyectos que se pretendan ubicar en esta zona de influencia requerirán, con carácter previo, de un informe ambiental por parte de los servicios técnicos del ayuntamiento, sin perjuicio del régimen de licencias que les sean de aplicación. De esta forma, cuando se determine que un proyecto pudiera afectar a los lugares de la Red Natura 2000 se informará al órgano ambiental competente con el fin de que se valore la conveniencia de requerir la correspondiente Evaluación de repercusiones. En el punto 3 del ANEXO 1 de estas ordenanzas ambientales se incorporan los criterios técnicos correspondientes, señalados en el anexo VI del informe de la DGMA sobre el ISA.

XIII.- VIAS PECUARIAS

Artículo XIII.1.-

Se deberán deslindar, tal y como se establece en Ley 3/1995, las vías pecuarias que no cuentan actualmente con un deslinde aprobado.

Artículo XIII.2.-

Los instrumentos o planes futuros deben recoger el informe correspondiente de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Artículo XIII.3.-

Para determinar qué actuaciones pueden afectar al dominio público pecuario, se tomará una anchura igual a su ancho legal (recogido en la ordenanza del SGV) más una banda de protección de 20 m a cada margen.

Artículo XIII.4.-

Para los casos de coincidencia o cruzamiento de infraestructuras existentes o proyectadas con vías pecuarias, prevalecerá el dominio público de la vía pecuaria. Por lo que cualquier actuación en sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras ha de ser compatible con los usos reconocidos en la Ley 3/95, ya sea mediante la habilitación de los cruces necesarios o un trazado alternativo, o bien solicitando la correspondiente autorización de ocupación para las actuaciones compatibles. Previa a la actuación se precisa informe del órgano competente en vías pecuarias.

Artículo XIII.5.-

Cualquier actuación, construcción, obra, instalación, cerramiento o cambio de uso que se pretenda ejecutar (sobre cualquier tipo de suelo, ya sea urbanizable o no urbanizable y los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras) y que pueda afectar al dominio público pecuario, deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 3/95 y contar con la correspondiente autorización del órgano competente en vías pecuarias. Previamente a la ejecución de la actuación se deberá cartografiar el trazado de la vía pecuaria afectada, el cual ha de ser previamente informado y aprobado por el órgano competente en vías pecuarias.

Artículo XIII.5.-

Se establece una franja de protección a ambos lados del ancho legal de la vía pecuaria en la que se permiten únicamente actuaciones de bajo impacto, como zonas verdes. El ancho de esta franja se establece en 20 m. a cada lado de la vía, coincidente con la banda no edificable especificada en la ordenanza del SGV.

XIV.- PATRIMONIO CULTURAL

Artículo XIV.1.-

Son de aplicación las medidas contenidas en los documentos Catálogo y las Normas urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras del PGM.

XV.- RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

Artículo XV.1.-

Los instrumentos o planes futuros para el desarrollo del suelo urbanizable en la vega del río Argos deberán contener un estudio sísmico de detalle. En todo caso, así como en el resto del municipio, se aplicará la normativa sismoresistente cuando la aceleración sísmica supere los 0,06 g.

Artículo XV.2.-

Los instrumentos o planes futuros de los suelos urbanizables se realizarán teniendo que los viales, bocas de incendios y demás dispositivos de prevención se construirán conforme a los documentos básicos de seguridad del Código Técnico de la Edificación. Además se establecerán bandas de amortiguación entre las edificaciones y las áreas de intervención tipo 1 que quedarán integradas zonas verdes a fin de minimizar el riesgo de incendio. Además, todas las zonas urbanizadas (zonas industriales y urbanizaciones) en la interfaz urbano-forestal deberán contar con un sistema de suministro de agua exclusivo para la extinción de incendios forestales. Los hidrantes o puntos de agua se deben ubicar lo más próximo posible a las zonas forestales cada 200 metros.

Artículo XV.3.-

Se fomentará la vigilancia ambiental en las Áreas de Intervención tipo 1, según el plan INFOMUR.

Artículo XV.4.-

Se deben considerar como vulnerables todas las infraestructuras y viviendas incluidas en la franja de 1000 metros a ambos lados del eje de la autovía del noroeste y de la futura autovía RM-714, en relación al posible accidente de vehículos de transporte de mercancías peligrosas.

Artículo XV.5.-

Para las viviendas, urbanizaciones ya existentes en las cercanías de zonas forestales, las salidas de humo estarán cubiertas por una red matachispas de material no inflamable con abertura de 0,5 cm de lado como máximo. En caso de que las salidas de humos sean chimeneas, deben tener una caperuza matachispas de acero forjado, además de una red matachispas. Además, los tejados deben mantenerse limpios de vegetación, y los nuevos estarán constituidos por materiales resistentes al fuego o con tratamientos ignífugos.

Artículo XV.6.-

En las áreas de suelo ubicadas sobre los conos de deyección delimitados en el plano 5 de las DPOTNO, se prohíbe cualquier tipo de uso, construcción o instalación, como los citados en el art. 94.2 de las DPOTNO, que pueda entrañar riesgos para las personas y bienes.

Artículo XV.7.-

En la franja de 200 m desde los montes públicos delimitados en los planos y desde las demás áreas boscosas existentes en el municipio, se aplicarán las medidas contenidas en los puntos 2 y 3 del art. 95 de las DPOTNO.

Además, se prohíbe el desarrollo de asentamientos (viviendas, urbanizaciones, industrias, etc.) en el interior de zonas forestales.

Artículo XV.8.-

En el planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables y en los proyectos de actuaciones por interés público o de actos edificatorios permitidos, que se ubiquen en áreas con pendientes superiores al 30%, se exigirá un estudio pormenorizado de pendientes, referido en el art. 131.2 de las DPOTNO.

Artículo XV.9.-

En el planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables y en los proyectos de actuaciones por interés público o de actos edificatorios permitidos, que se ubiquen las áreas delimitadas en el plano nº 6 de las DPOTNO, se exigirá un estudio geológico de detalle que acredite la inexistencia de riesgos para las personas y los bienes, que deberá ser informado por la administración competente en protección Civil.

Artículo XV.10.- Establecimientos, instalaciones y zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas.

Los establecimientos, instalaciones y zonas de almacenamiento sujetos a control por albergar actividades con sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del Anexo I del RD/840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, estarán sujetos a las siguientes limitaciones para su radicación y medidas para no producir riesgos para la salud humana y el medio ambiente:

- En general guardarán las distancias mínimas que se recojan en las regulaciones sectoriales, y en concreto las del punto 3.1 de las Instrucciones Técnicas Complementarias 9 de los RD 130/2017 (Reglamento de Explosivos) y RD/563/210 (Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería).
- En el emplazamiento de los establecimientos nuevos, se mantendrá una distancia mínima de 2.000 m al límite del suelo urbano o urbanizable sectorizado residencial, de 500 m al borde las zonas de esparcimiento (espacios libres) y naturales (suelo no urbanizable de protección específica y montes públicos), de 1.000 m al eje de la RM-15 y RM-714, y de 1.000 metros a viviendas e instalaciones de turísticas o de recreo en el suelo no urbanizable.
- En el caso de los establecimientos existentes, se tomarán medidas técnicas adicionales, de conformidad con el artículo 5 del RD/840/2015, para no incrementar los riesgos para la salud humana y el medio ambiente.
- En el caso de modificación de un establecimiento, instalación o zona de almacenamiento, se estará a lo establecido en el artículo 11 del RD/840/2015.
- Se prestará especial atención al control de las nuevas obras, tales como vías de comunicación, lugares de uso público y zonas de viviendas, realizadas en las inmediaciones de los establecimientos, cuando el emplazamiento o las obras ejecutadas puedan originar o aumentar el riesgo o las consecuencias de un accidente grave. Se consideran en las inmediaciones cuando se realicen a menos de 500 m del borde de la parcela en que se sitúen los establecimientos.

ANEXO 1

1.- Metodología para la elaboración de cartografía de hábitats

La elaboración de la cartografía se realizará de acuerdo con lo indicado en el anexo III del informe de la DGMA sobre el ISA, que se adjunta a continuación:

ANEXO III. PRESCRIPCIONES METODOLÓGICAS APLICABLES A LOS TRABAJOS DE CARTOGRAFIADO DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Para la realización de los trabajos de inventariación y cartografiado de los tipos de hábitats se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Para la realización de la cartografía, la cobertura oficial de la Dirección General de Medio Ambiente aporta una información clave, señalando la presencia de hábitats con una alta probabilidad localización de estos en las áreas incluidas en los polígonos, aunque es necesario tener en cuenta que debido a diferentes circunstancias (escala de realización, alteraciones posteriores, etc.) puede ser poco precisa en determinadas zonas. Los trabajos de cartografía detallada de hábitats solicitados deben de tomar esta información como referencia, aunque es necesario que se inventaríen y cartografíen con mayor precisión, con el objeto de hacer compatible el planeamiento con su conservación. En especial será necesario revisar con mayor detalle las zonas de bordes de los polígonos de la capa de hábitats oficial en las que la imprecisión puede ser más frecuente y relevante y aquellas superficies con vegetación natural que puedan haber quedado sin cartografiar inicialmente.

Como referencia deberá tomarse la metodología utilizada por el Estado Español en la elaboración del Inventario Nacional de Tipos de Hábitats y sus posteriores revisiones, así como del "Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España" elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente. Además, para la identificación y caracterización de los tipos de hábitats a cartografiar se tendrán en cuenta los siguientes trabajos:

- "Interpretation Manual of European Union Habitats" publicado por la Comisión Europea,
- "Bases ecológicas para la gestión de los tipos de hábitats de interés comunitario en España (Directiva 92/43/CEE)" elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente,
- "Manual de Interpretación de los Hábitats Naturales y Seminaturales de la Región de Murcia" elaborado por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Mediante trabajos de campo detallados, se llevarán a cabo muestreos representativos de los tipos de vegetación presentes en la zona, anotando los tipos de hábitats de interés comunitario del Anexo I de la Directiva Hábitats presentes en cada mancha de vegetación o unidad de inventariación (UI), así como otros tipos de vegetación, realizando estimas de su cobertura y de su grado de naturalidad, entendida esta última como la mayor o menor alteración de su estado de conservación. Se intentarán delimitar las UI de manera que el número de tipos de hábitats incluidos en cada una de ellas sea lo más reducido posible, procurando asignar un único hábitat por UI. No obstante, dada la complejidad del territorio y las mezclas existentes entre los distintos tipos de hábitats se podrá incluir más de uno en caso de ser necesario.

La escala de trabajo será, preferentemente, 1:5.000, y en su defecto aquella que mejor se ajuste a las características del plan o proyecto. A partir de las UI identificadas en el trabajo de campo se procederá a la elaboración de cartografía vectorial mediante la digitalización e integración en un SIG que delimite gráficamente las diferentes UI, entendidas como elementos poligonales sobre el territorio que contengan uno o varios tipos de hábitats. Estas UI deberán tener forma lineal o puntual en el caso de recoger hábitats asociados a ambientes especiales tales como roquedos, cuevas, etc.

Cada UI se identificará mediante un código numérico correlativo, no pudiendo existir, por tanto, dos elementos con idéntico código. Para cada tipo de hábitat en cada UI se evaluarán al menos los siguientes parámetros:

- Código del hábitat conforme el Anexo I de la Directiva
- Índice de naturalidad: este índice proporciona la información del estado de conservación del hábitat en la UI correspondiente. indicándose en función de tres posibles valores: 1, para los hábitats mal conservados y con alta influencia antrópica; 2, para los hábitats relativamente bien conservados y con una influencia antrópica baja aunque apreciable; 3, para los hábitats bien conservados y sin influencia antrópica o muy difícilmente apreciable.
- Cobertura: refleja el porcentaje de la superficie que ocupa individualmente cada tipo de hábitat dentro de la unidad de inventariación o el elemento gráfico dibujado. La distribución natural de la vegetación en diferentes estratos superpuestos permite que la suma de las coberturas de los diferentes hábitats presentes en una misma UI puedan superar el 100% de la superficie de la misma.

La cartografía final se presentará en formato Shape de Arcview o similar. Los polígonos o UI de la cartografía tendrán un código que permitirá ligarlos a la tabla de contenidos de cada polígono.

2.- Prescripciones técnicas aplicables a las instalaciones eléctricas aéreas

Son las que se recogen en el anexo V del informe de la DGMA sobre el ISA, que se adjunta a continuación:

ANEXO V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS APLICABLES A LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS AÉREAS

Con carácter general, sin perjuicio de lo especificado en la normativa técnica y de seguridad establecidas en la reglamentación electrotécnica de Alta Tensión y demás normativas concordantes, y hasta que se apruebe el proyecto de Decreto regional de protección de la avifauna, se deberán cumplir las siguientes prescripciones técnicas:

1. Prescripciones generales:

2.1. Criterios de diseño de carácter general:

- Desde el punto de vista de la protección de la avifauna, se recomienda la instalación de líneas subterráneas o aéreas con cable aislado, para instalaciones de nueva construcción con tensión nominal hasta 20 kV.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, sólo se autorizará el paso por zonas con vegetación natural a aquellas instalaciones que justifiquen la imposibilidad de un trazado alternativo. Dichas instalaciones deberán cumplir las prescripciones técnicas aquí indicadas

2.1. Se prohíbe:

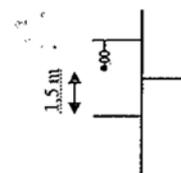
- La utilización de aisladores rígidos.
- La utilización de puentes por encima de las crucetas no auxiliares de los apoyos.
- La utilización del sistema de "farolillo" para la suspensión de puentes.
- Instalar en los apoyos de líneas de 2ª y 3ª categoría, autoválvulas en posición dominante por encima de las cabeceras de los apoyos, así como seccionadores e interruptores con corte al aire, en posición horizontal, por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos.

2.1. Los apoyos que presenten C.T.I., derivaciones o elementos de mando y protección (seccionadores, fusibles, fusibles-seccionadores, autoválvulas, etc.) se diseñarán de forma tal que los elementos en tensión no sobrepasen la cruceta principal (cruceta no auxiliar) del apoyo. En cualquier caso, los puentes de unión y de interconexión de dispositivos, deberán quedar aislados mediante la utilización de conductor aislado o mediante aislamiento eficaz de los mismos.

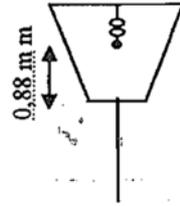
2.1. En zonas de relieve accidentado, se procurará evitar las cumbres o lomas, adaptándose en lo posible al relieve y evitando la afección a lugares prominentes o singulares.

2. Medidas antielectrocución para instalaciones eléctricas fuera de zonas protegidas.

- a. Para armados en trebolillo, montaje vertical y doble circuito, la distancia mínima entre el conductor superior o su correspondiente puente y la cruceta inferior del mismo lado, no será inferior a 1,5 metros. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se cubra con material aislante eficaz los elementos en tensión, hasta 1 metro a cada lado del apoyo.

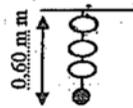


- b. Para armados con crucetas tipo bóveda o similares, la distancia mínima entre la cabeza del fuste y la grapa de suspensión de la fase central o puente de unión, no será inferior a 0,88 metros. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se cubra con material aislante eficaz los elementos en tensión de la fase central, hasta 1 metro a cada lado del apoyo.



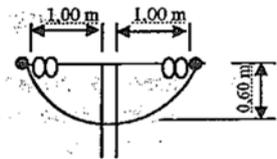
- c. En los apoyos de alineación:

- La distancia entre conductores no aislados será superior a 1,45 metros.
- La distancia mínima entre la zona de posada y el elemento en tensión será de 0,60 metros. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se cubra con material aislante eficaz los elementos en tensión, hasta 1 metro a cada lado de la grapa de suspensión.



- d. En los apoyos de amarre y especiales (de anclaje, ángulo, fin de línea, protección y maniobra, derivación, etc.):

- La distancia entre conductores no aislados será superior a 1,45 metros.
- Las distancias entre la zona de posada y los elementos en tensión serán: de 0,60 metros medido sobre el eje vertical con respecto al puente, y de 1 metro medido sobre el eje horizontal con respecto al elemento en tensión. Esta distancia de seguridad podrá conseguirse aumentando la separación entre ellos o bien mediante el aislamiento efectivo de los elementos en tensión.



3. Para proyectos que puedan afectar a zonas protegidas, se deberá consultar previamente con la Dirección General de Medio Ambiente con el fin de evaluar y establecer las medidas antielectrocución adicionales que se consideren necesarias.

3.- Criterios técnicos para la elaboración del informe ambiental municipal

La elaboración del informe ambiental municipal se realizará de acuerdo con lo indicado en el anexo VI del informe de la DGMA sobre el ISA, que se adjunta a continuación:

ANEXO VI. PROPUESTA DE CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL MUNICIPAL PARA PROYECTOS SITUADOS EN ZONAS DE INFLUENCIA DE LA RED NATURA 2000.

A) Estarán exentos de la realización de Informe Ambiental Municipal los proyectos sujetos a:

- Licencia Urbanística de Obra Menor en edificaciones existentes.
- Licencia de Actividad sujetas a Autorización Ambiental Autónoma, con o sin EIA.
- Proyectos de Estado Final de Obra.

B) Se remitirán a la Dirección General competente en conservación del medio natural y la Biodiversidad con el fin de que valore la conveniencia de requerir la correspondiente Evaluación de Repercusiones a la Red Natura 2000, si así lo determina el Informe Ambiental Municipal, cuando se prevea afección a valores naturales* y no permitan la adopción de medidas para evitar dichos efectos.

- Licencia Urbanística de Obra Menor en Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin Sectorizar, que supongan:
 - Vallados de fincas.
 - Talas de masas arbóreas o arbustivas.
 - Movimientos de tierra y desbroces que se encuentren en la banda de amortiguación o zona de influencia de espacios incluidos en RN 2000.
- Licencia Urbanística de Obra Mayor en Suelo Urbano, Suelo Urbano de Núcleo Rural, Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado, Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin Sectorizar cuando se prevea afección a valores naturales*.
- Licencias de Actividad Exentas o sujetas a Calificación Ambiental, en Suelo Urbano, en Suelo Urbano de Núcleo Rural o en Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado cuando se prevea afección a valores naturales*.

(* Se considera que una actividad puede afectar a valores naturales cuando suponga la ocupación, destrucción o disminución del estado de conservación de hábitats naturales de interés comunitario, terrenos forestales, especies de la flora o fauna protegida, lugares catalogados como de interés botánico, humedales y Lugares de Interés Geológico.

ANEXO 2Conclusión informe de 9 de abril de 2014 de la CHS sobre la Disponibilidad de Recursos Hídricos

2. Se emite **informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para dicho Plan**, sometido a las siguientes condiciones:

- El informe es aplicable únicamente a las nuevas demandas de recursos hídricos en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo sectorizado, sin perjuicio de que sus instrumentos urbanísticos de desarrollo deban también analizarse por este Organismo al poseer mayor precisión en la estimación de la demanda.

- El informe será válido durante un plazo de seis años desde la aprobación formal del Plan, durante el cual deberán iniciarse las actuaciones de urbanización previstas que permitirán la transformación del suelo rural en urbano (en los términos definidos en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

- Las actuaciones que en dicho plazo no hayan dado inicio, se haya paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos, o su respectivo instrumento de planeamiento haya caducado, antes de que comiencen o reanuden las obras de urbanización, deberán consultar de nuevo a esta administración. La Confederación Hidrográfica del Segura, en función de la situación que en dicho momento presenten los recursos y demandas de la MCT, informará si existen recursos para que comiencen o se reanuden, o bien si deben posponerse dichas actuaciones hasta que se incremente la oferta disponible.

- Ese Ayuntamiento deberá comunicar a este Organismo las fechas de aprobación formal del Plan, el inicio y terminación de las actuaciones de urbanización, así como sus eventuales paralizaciones y reanudaciones. A tal efecto, las fechas de inicio y de terminación de las actuaciones de urbanización se determinarán conforme a lo previsto en el artículo 14.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

3