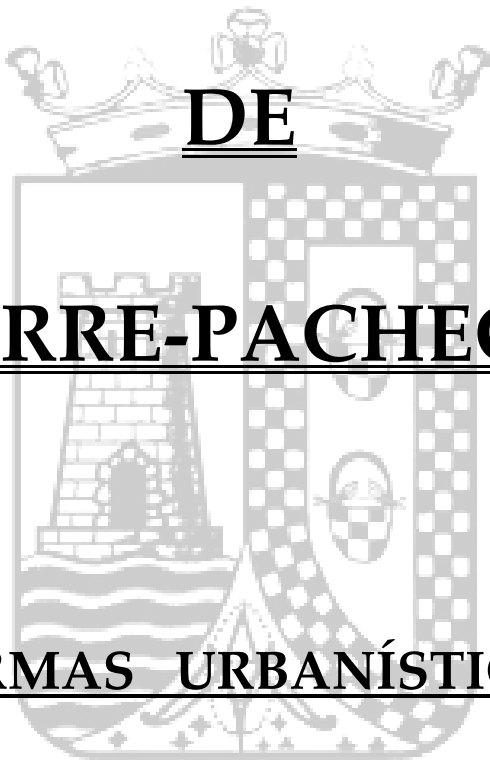


# NORMAS SUBSIDIARIAS

DE

TORRE-PACHECO

NORMAS URBANÍSTICAS

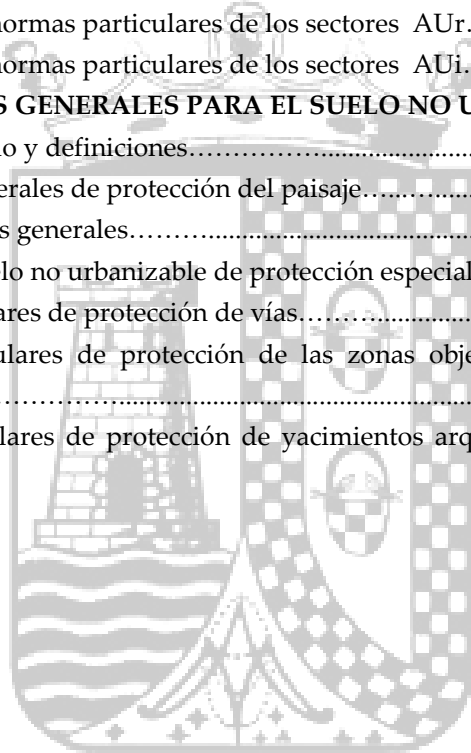


## INDICE

<b>CAPITULO I.- AMBITO DE APLICACION, REVISION Y MODIFICACIONES GENERALES.</b>	
Sección 1ª.- Ámbito de aplicación.....	5
Sección 2ª.- Revisión de las Normas Subsidiarias.....	6
Sección 3ª.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias.....	6
Sección 4ª.- Definiciones generales .....	7
<b>CAPITULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGIMEN URBANISMO</b>	
Sección 1ª.- Régimen general.....	9
Sección 2ª.- Clasificación del suelo.....	9
<b>CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE TORRE-PACHECO.</b>	
Sección 1ª.- Planeamiento urbanístico.....	9
Sección 2ª.- Planes Parciales.....	10
Sección 3ª.- Planes Especiales.....	10
Sección 4ª.- Estudios de Detalle.....	10
Sección 5ª.- Parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones .....	11
Sección 6ª.- Proyectos de Urbanización.....	12
<b>CAPITULO IV.- NORMAS DE TRAMITACIÓN.</b>	
Sección 1ª.- Normas generales de tramitación.....	12
Sección 2ª.- Información urbanística.....	13
Sección 3ª.- Tramitación de Planes Parciales.....	14
Sección 4ª.- Tramitación de Planes Especiales.....	14
Sección 5ª.- Tramitación de Estudios de Detalle.....	15
Sección 6ª.- Tramitación de Proyectos de Urbanización.....	15
Sección 7ª.- Expedientes de reparcelación.....	15
Sección 8ª.- Licencias de parcelación.....	16
Sección 9ª.- Licencias de obras.....	16
Sección 10ª.- Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.....	17
Sección 11ª.- Cédula Urbanística.....	17
Sección 12ª.- Tira de cuerdas. Ajuste de obras a licencia.....	18
Sección 13ª.- Inspección de obras.....	19
Sección 14ª.- Inspección de urbanizaciones.....	19
<b>CAPITULO V.- INFRACCIONES URBANISTICAS.</b>	
Sección 1ª.- Definición, responsabilidad y sanciones.....	19
<b>CAPITULO VI.- RUINAS.</b>	
Sección 1ª.- Declaración .....	20
Sección 2ª.- Procedimiento.....	21
<b>CAPITULO VII.- NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS.</b>	
Sección 1ª.-Obras en edificios fuera de ordenación.....	22
Sección 2ª.-Obras de conservación y reforma.....	23
Sección 3ª.-Derribos y apeos.....	23
Sección 4ª.-Vallas, construcciones provisionales, maquinaria e instalaciones auxiliares.....	24
<b>CAPITULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
Sección 1ª.- Régimen urbanístico .....	25
Sección 2ª.- Tipos básicos de edificación .....	26

Sección 3ª.-Condiciones de los edificios.....	26
<b>CAPITULO IX.- ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.</b>	
Sección 1ª.- Disposiciones generales.....	28
Sección 2ª.- Fondos de edificación y patios.....	29
Sección 3ª.- Alineaciones y retranqueos.....	29
Sección 4ª.- Vuelos: cuerpos cerrados, balcones, cornisas y aleros.....	30
Sección 5ª.- Alturas.....	30
Sección 6ª.- Sótanos, semisótanos y entreplantas.....	32
Sección 7ª.- Edificabilidad.....	32
<b>CAPITULO X.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.</b>	
Sección 1ª.- Generalidades.....	32
Sección 2ª.- Uso residencial.....	33
Sección 3ª.- Usos de garaje-aparcamiento y servicios de automóvil.....	34
Sección 4ª.- Uso Agropecuario.....	40
Sección 5ª.- Uso Industrial.....	41
Sección 6ª.- Uso de oficina.....	43
Sección 7ª.- Uso comercial.....	45
Sección 8ª.- Uso espectáculos y salas de reunión.....	47
Sección 9ª.- Uso socio-cultural y asistencial.....	47
Sección 10ª.- Uso sanitario.....	48
Sección 11ª.- Uso deportivo.....	49
Sección 12ª.- Uso religioso.....	49
Sección 13ª.- Uso del esparcimiento en zonas libres.....	49
<b>CAPITULO XI.- ORDENANZAS ESTETICAS.</b>	
Sección 1ª.- Generalidades.....	52
Sección 2ª.- Elementos ocultos.....	52
<b>CAPITULO XII.- NORMAS ESPECIFICAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS.</b>	
Sección 1ª.- Generalidades.....	53
Sección 2ª.- Normas específicas de elementos catalogados.....	53
Sección 3ª.- Yacimientos Arqueológicos.....	58
<b>CAPITULO XIII.- ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.</b>	
Sección 1ª.- Ordenanzas.....	58
Sección 2ª.- Ordenanza 1: Casco urbano.....	59
Sección 3ª.- Ordenanza 2a: Transición de ensanche en conservación.....	61
Sección 4ª.- Ordenanza 2b: Transición de ensanche en colmatación.....	61
Sección 5ª.- Ordenanza 2c: Unidad de ejecución.....	63
Sección 6ª.- Ordenanza 3: Ciudad jardín.....	64
Sección 7ª.- Ordenanza 4: Almacenamiento e industria.....	65
Sección 8ª.- Ordenanza 5: Parques privados con interés paisajístico/ambiental.....	67
Sección 9ª.- Ordenanza 6: Parques y jardines públicos.....	68
Sección 10ª.- Ordenanza 7: Equipamiento colectivos.....	68
Sección 11ª.- Ordenanza 8: Comunicaciones y transportes.....	70
Sección 12ª.- Ordenanza 9: Núcleos rurales.....	71
Sección 13ª.- Ordenanza 10: Servicios Técnicos.....	72
<b>CAPITULO XIV.- NORMAS PARA LA REDACCION DE PLANES ESPECIALES.</b>	
Sección 1ª.- Norma general.....	73

Sección 2ª.- Plan Especial de Protección de El Pasico.....	73
Sección 3ª.- Plan Especial de Protección de El Cabezo Gordo.....	74
<b>CAPITULO XV.- NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.</b>	
Sección 1ª.- Normas generales.....	76
Sección 2ª.- Condiciones generales del servicio de abastecimiento y red de distribución de agua.....	76
Sección 3ª.- Condiciones generales de la red de riego.....	77
Sección 4ª.- Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios.....	77
Sección 5ª.- Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado.....	78
Sección 6ª.- Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica.....	79
Sección 7ª.- Condiciones del servicio de alumbrado público.....	80
Sección 8ª.- Condiciones de las redes de telecomunicaciones.....	81
Sección 9ª.- Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres.....	81
Sección 10ª.- Condiciones y normas particulares de los sectores AUr.....	83
Sección 11ª.- Condiciones y normas particulares de los sectores AUi.....	84
<b>CAPITULO XVI.- NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.</b>	
Sección 1ª.- Régimen del suelo y definiciones.....	85
Sección 2ª.- Condiciones generales de protección del paisaje.....	89
Sección 3ª.- Otras condiciones generales.....	90
Sección 4ª.- Normas para suelo no urbanizable de protección especial.....	91
Sección 5ª.- Normas particulares de protección de vías.....	91
Sección 6ª.- Normas particulares de protección de las zonas objeto de Planes Especiales de Protección del Medio Físico.....	92
Sección 7ª.- Normas particulares de protección de yacimientos arqueológicos.....	92



## **CAPITULO I. AMBITO DE APLICACION, REVISION Y MODIFICACIONES GENERALES.**

### **Sección 1ª: Ámbito de aplicación.**

#### **Art.001.-**

El presente documento constituye la "Normativa Urbanística" integrante de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torre-Pacheco, de acuerdo con el artículo 78.1.g de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1/1.992 de 26 de junio).

#### **Art.002.-**

La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el Municipio de Torre-Pacheco, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

#### **Art.003.-**

La aplicación e interpretación de esta Normativa corresponde al Ayuntamiento. La Ley sobre Régimen del Suelo y sus Reglamentos, así como la legislación de Régimen Local, serán de aplicación subsidiaria. Así mismo lo serán las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Murcia.

#### **Art.004.-**

Como norma general, y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

#### **Art.005.-**

Las presentes Normas entraran en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su Texto íntegro, manteniéndose indefinidamente, salvo posterior sustitución por un nuevo planeamiento (o revisión del presente) definitivamente aprobado.

#### **Art.006.-**

En la presente Normativa se emplearán las abreviaturas siguientes, cada vez que se haga uso de los textos legales correspondientes:

- LS 92: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido. RD 1/1992 de 26 de junio.
- LS: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Texto Refundido. RD 1.346/1.976, de 9 de abril.
- RP: Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la LS, Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio.
- RGU: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la LS, RD 3.288/1.978 de 25 de agosto.
- RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la LS, RD 2.187/1.978 de 23 de junio.
- LC: Ley de Carreteras, Ley 25/1.988 de 29 de junio.
- RC: Reglamento General de Carreteras, RD 1.073/1977 de 8 de febrero.
- NN.SS.: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torre-Pacheco, de las cuales forma parte este documento.

## **Sección 2ª: Revisión de las Normas Subsidiarias.**

### **Art.007.-**

Se entiende por revisión de las NN.SS. la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio ordenado, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de la capacidad de las NN.SS.

### **Art.008.-**

Las presentes Normas Subsidiarias se revisarán de acuerdo con el artículo 126 de LS 92 y siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se haya ocupado por la edificación el 50 % del suelo residencial de nueva creación propiciado por estas NN.SS, es decir, Unidades de Ejecución en suelo urbano y Planes Parciales en suelo apto para urbanizar.
- b) Que se requiriese provisión de suelo para implantar una actuación unitaria o de nuevo uso, que supusiese una alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Que fuese necesario el ajuste coherente con nuevas disposiciones legales o con determinaciones de planeamiento de orden jerárquico superior.

### **Art.009.-**

El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones que para la formación de la NN.SS.

### **Art.010.-**

Cuando las circunstancias lo exigieran, no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar de la Consejería correspondiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el acuerdo de revisión de las NN.SS.

### **Art.011.-**

La alteración del perímetro urbano por la parte próxima a la estación radio-receptora de la Marina de Guerra, instalada en T-Pacheco, cuando sea modificada la legislación vigente protectora de los bienes inmuebles afectos al Ministerio de Defensa o cuando varíen las circunstancias relacionadas con el emplazamiento de dicha Estación, tendrá la consideración de Modificación de las presentes NN.SS.

## **Sección 3ª: Modificaciones de las Normas Subsidiarias.**

### **Art.012.-**

La alteración de las determinaciones de las NN.SS. cuando no queden incluidas dentro de las que se determinan en la Sección 2ª como "Revisión" serán consideradas como "Modificaciones", aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

### **Art.013.-**

La modificación de cualquiera de los elementos de las NN.SS. se ajustará a las mismas disposiciones que su formación. Se estará a lo previsto en el artículo 161 y 162 del RP cuando la modificación concurra alguna de las circunstancias en ellos citados.

#### **Sección 4ª: Definiciones generales.**

##### **Art.014.- Alineaciones anteriores a las NN.SS.**

Son, en suelo urbano, las existentes definidas de hecho o por anteriores planeamientos, marcando el límite entre fincas y viales de uso público.

##### **Art.015.- Alineaciones oficiales.**

Son las fijadas por las NN.SS. y las que fijen los Planes Parciales y Estudios de Detalle. Pueden ser interiores o exteriores.

##### **Art.016.- Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical medida en el punto medio de la línea de fachada de la parcela, desde el nivel de la rasante de la acera a la cara inferior del último forjado o estructura de cubierta.

##### **Art.017.- Altura de planta.**

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

##### **Art.018.- Altura de planta baja.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de la primera planta.

##### **Art.019.- Altura libre de planta.**

Es la distancia vertical libre entre el pavimento y el techo.

##### **Art.020.- Coeficiente de edificabilidad.**

Es el resultante de dividir la superficie o el volumen total edificable en un área entre la superficie de dicha área. Se expresa en metros cuadrados/metro cuadrado (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) o en metros cúbicos/metro cuadrado (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

##### **Art.021.- Edificabilidad bruta.**

Superficie o volumen, obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie total del área.

##### **Art.022.- Edificabilidad neta.**

Superficie o volumen edificable obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela o solar edificable.

##### **Art.023.- Fondo de edificación.**

En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

##### **Art.024.- Manzana.**

Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por espacios libres.

##### **Art.025.- Coeficiente de ocupación.**

Relación de proyección en la planta de la edificación, incluidos los patios interiores, respecto a la superficie neta de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

##### **Art.026.- Parcelación.**

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

##### **Art.027.- Parcela mínima.**

Menor superficie de parcela admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

##### **Art.028.- Patio interior.**

Aquel que se dispone en el interior de la edificación con fines de iluminación y ventilación.

**Art.029.- Patio de manzana.**

Patio situado en el interior de la manzana, definido por los planos resultantes de aplicar el fondo en edificación a la alineación exterior de la manzana.

**Art.030.- Polígono.**

Unidad de ejecución de los Planes Parciales y Especiales que deberá reunir los siguientes requisitos:

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

**Art.031.- Rasantes actuales.**

Son las correspondientes a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**Art.032.- Rasantes oficiales.**

Son las definidas por los planos vigentes.

**Art.033.- Retranqueo adicional de fachada.**

Distancia de la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán según el caso, retirarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

**Art.034.- Retranqueo interior.**

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela.

**Art.035.- Retranqueo por modificación de alineaciones.**

Distancia entre las alineaciones actual y oficial, medida perpendicularmente a la segunda en cada punto de la fachada.

**Art.036.- Sector.**

Unidad de Planeamiento constituida por la superficie de terreno, delimitada por las NN.SS. para la redacción en ella de un Plan Parcial.

**Art.037.- Zona.**

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios homogéneos en determinadas disposiciones del planeamiento.

**Art.038.- Sistemas Generales.**

Son elementos y equipamientos de interés general y carácter colectivo, fundamentales en la estructura de la ordenación del territorio y que así son calificados por estas Normas.

**Art.039.- Sistemas sectoriales y particulares.**

Son elementos de infraestructura y dotaciones que se prevén en los Planes Parciales o Unidades de Ejecución, dependiendo de las características de las Unidades de planeamiento.



## CAPITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO.

### **Sección 1ª. Régimen General.**

#### **Art.040.-**

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollen; y en su virtud por las NN.SS. con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

### **Sección 2ª. Clasificación del suelo.**

#### **Art.041.-**

El término municipal de Torre-Pacheco, se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable, en sus diferentes categorías.

Los Sistemas Generales podrán formar parte de alguna de las clases del suelo o no ser objeto de clasificación específica sin perjuicio de su adscripción a las diferentes clases de suelo.

#### **Art.042.-**

El suelo urbano del municipio de Torre-Pacheco comprende los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de Ordenación de la NN.SS. ya sea por contar con los servicios mínimos urbanísticos, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación el menos en dos terceras partes de su superficie, según el artículo 10 de la LS 92, así como por aquellas áreas que en ejecución de las Normas lleguen a disponer de los mismos requisitos.

#### **Art.043.-**

Constituye el suelo Apto para Urbanizar los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de las NN.SS.

#### **Art.044.-**

Constituyen el suelo no urbanizable, según se grafían en los planos de ordenación de estas NN.SS., los terrenos no incluidos en alguno de los tipos de suelo referidos en los dos artículos anteriores y los espacios afectados por protecciones especiales en razón de las consideraciones señaladas en el art. 24 b) del RP.

## CAPITULO III. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE TORRE-PACHECO.

### **Sección 1ª: Planeamiento urbanístico.**

#### **Art.045.-**

El planeamiento urbanístico dentro del Municipio tenderá a desarrollar las previsiones de las NN.SS. y se realizará a través de las figuras siguientes:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones.

**Art.046.-**

Las Entidades y Organismos y, en general, todo administrado que se proponga promover una actuación urbanística, podrá formular Avances de cualquier figura de Planeamiento que sirva de orientación a la redacción definitiva de éstas.

**Art.047.-**

La ejecución de las obras necesarias para la preparación del suelo para su edificación se hará de acuerdo con los arts. 67 al 70 del RP, mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

**Sección 2ª: Planes Parciales.**

**Art.048.-**

Toda actuación de edificación o urbanización en terrenos clasificados como suelo Apto para Urbanizar, requerirá previamente la redacción de un Plan Parcial.

**Art.049.-**

Los Planes Parciales que desarrollen las NN.SS. se redactarán para la ordenación de un Sector o Sectores completos, ajustándose a las disposiciones específicas contenidas en los apartados correspondientes.

La unidad mínima de planeamiento Parcial será el Sector.

**Sección 3ª: Planes Especiales.**

**Art.050.-**

Las presentes NN.SS. señalan los diferentes Planes Especiales a redactar, sus ámbitos y las determinaciones y directrices básicas que deben de cumplir.

**Art.051.-**

Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales de las NN.SS. pueden redactarse otros Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación de medio rural en determinados lugares, reforma interior, infraestructuras de núcleos o finalidades análogas a las expuestas.

**Art.052.-**

Los Planes Parciales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 87 del RP.

**Art.053.-**

Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo, ni ninguna de las previsiones que establecen las presentes Normas. Sólo se autorizarán modificaciones de normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

**Sección 4ª: Estudios de Detalle.**

**Art.054.-**

Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del RP, en el marco de las determinaciones establecidas en las NN.SS. y Planes Parciales para señalar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes, teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por los artículos citados.

**Art.055.-**

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los espacios colindantes, por lo que deberán razonarse suficientemente en este sentido.

**Art.056.-**

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las NN.SS. y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

**Art.057.-**

Los Estudios de Detalle no podrán:

- a) Reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
- b) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.
- c) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitidos y en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.
- d) Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

**Art.058.-**

El Ayuntamiento podrá exigir razonadamente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular la solicitud de una licencia de edificación en suelo urbano, si considera que la actuación así lo requiere.

**Sección 5ª: Parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones.**

**Art.059.-**

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. En todo caso se cumplirán los contenidos de los artículos 257, 258 y 259 de la LS 92.

**Art.060.-**

Serán indivisibles a estos efectos:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes Normas en suelo urbano y no urbanizable y en el correspondiente Plan Parcial en suelo Apto para urbanizar.
- b) Las parcelas que sean iguales o menores a las mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie definida como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con los fines señalados en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie, cuando se edificase el correspondiente a toda su superficie, o en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción del exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Art.061.-**

En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de los artículos que anteceden.

**Art.062.-**

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración en la parte que corresponda según la Legislación Urbanística. En toda reparcelación se cumplirán los requisitos exigibles por la LS 92 y RGU.

**Sección 6ª: Proyectos de Urbanización.**

**Art.063.-**

Todos los Planes Parciales deberán ser desarrollados obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación.

**Art.064.-**

Los Proyectos de Urbanización comprenderán las obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.
- c) Alcantarillado para evacuación de las aguas residuales y su depuración.
- d) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público y red telefónica.
- e) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- f) Las obras de enlace de estos servicios con los generales del casco urbano, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.

**Art.065.-**

Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados se ajustarán a las Normas Generales correspondientes, incluidas en el capítulo 8, y a las particulares que le sean de aplicación.

**Art.066.-**

Los Proyectos de Urbanización que desarrollan las determinaciones de un Plan Parcial o Especial tendrán como ámbito mínimo el de uno de los polígonos del Plan.

**CAPITULO IV. NORMAS DE TRAMITACION.**

**Sección 1ª: Normas generales de tramitación.**

**Art.067.-**

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

- a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente de Torre-Pacheco y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
- b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, visada por el Colegio Profesional respectivo.
- c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 50 del RDU.
- d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones de suelo urbano y 1/5.000 en el resto, sobre la cartografía oficial de las presentes NN.SS. que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

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

g) Conforme al artículo 4.2 del RDU., en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe de los Organismos a que se refiere el citado artículo.

**Art.068.-**

Trámites específicamente regulados. Los trámites para los que se fijan normas específicas se agrupan en:

- a) Información Urbanística.
- b) Tramitación de Planes Parciales.
- c) Tramitación de Planes Especiales.
- d) Tramitación de Estudios de Detalle.
- e) Tramitación de Proyectos de Urbanización.
- f) Expedientes de Reparcelación.
- g) Licencias de parcelación.
- h) Licencias de obras.
- i) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

**Art.069.-**

1.- Estarán sujetos a licencia todos los actos, tanto de iniciativa pública como privada, considerados en el artículo 242 de LS 92 y artículo 1 del RDU.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la Legislación o del planeamiento urbanístico, en virtud del artículo 242.6 de la LS 92 y del Artículo 5 del RGU.

**Sección 2ª: Información Urbanística.**

**Art.070.-**

Conforme al artículo 164.2 del RP el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas del Documento se realizarán según el procedimiento señalado en el artículo 164.3 del RP.

**Art.071.-**

Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán por escrito y serán facilitadas por la Corporación Municipal.

**Art.072.-**

La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a la finca, polígono o sector, se solicitará por escrito, acompañando los documentos necesarios para identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás

circunstancias de hecho que concurran. Será preceptivo el informe de los Servicios Técnicos y resolverá la Alcaldía-Presidencia en el plazo máximo de un mes, de acuerdo con el artículo 43 de la LS 92. Esta información urbanística no será vinculante a los efectos de la obtención de la licencia.

**Art.073.-**

La contestación de la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tienden a individualizar el objeto sobre el que se recae la información, señalará el tipo y categoría del suelo que corresponde a la finca, polígono o sector, y los usos e intensidades que tenga atribuidos.

**Sección 3ª: Tramitación de Planes Parciales.**

**Art.074.-**

Las Entidades y Organismos y en general todo administrado podrá formular Avances de Plan que sirvan de orientación a la redacción de los Planes.

**Art.075.-**

El avance de Planes Parciales se presentará acompañado de un plano a escala mínima 1/2.000 con curvas de nivel de equidistancia de 1 m. con delimitación del Sector que haya de abarcar, una sucinta memoria en la que se dará idea de la finalidad que se pretende, de los medios económicos de que se dispone y de los servicios urbanos que se piensan establecer, así como las etapas en que se proyecte desarrollar el Plan determinando el sistema de actuación que se elegirá.

**Art.076.-**

La aprobación del Avance por la Corporación, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la ordenación definitiva.

**Art.077.-**

La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 al 130 y 132 al 143 del RP.

**Art.078.-**

Los documentos integrantes del Plan Parcial sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo, conforme determina el artículo 164.2 del RP.

**Art.079.-**

La aprobación definitiva corresponde al Consejero de Política Territorial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Regional 5/86 de Distribución de Competencias de los órganos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

**Art.080.-**

Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular cumplirán además el artículo 139 del RP.

**Sección 4ª: Tramitación de Planes Especiales.**

**Art.081.-**

Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en las NN.SS. serán redactados por la Entidad que señalen las mismas o, en su defecto, de oficio por las entidades que señala el artículo 143 del RP.

**Art.082.-**

Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán ser promovidos por los particulares.

**Art.083.-**

La tramitación de los Planes Especiales se regirá por lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del RP.

**Sección 5ª: Tramitación de Estudios de Detalle.**

**Art.084.-**

La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en el artículo 140 del RP.

**Sección 6ª: Tramitación de Proyectos de Urbanización.**

**Art.085.-**

Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por el Ayuntamiento, o en su caso por el propietario o Junta en el sistema de compensación.

**Art.086.-**

Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de octubre.

**Sección 7ª: Expedientes de reparcelación.**

**Art.087.-**

El expediente de reparcelación se iniciará cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de ejecución según señala el art.77.2 del RGU. La reparcelación supone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza y queda condicionada a la aprobación del Plan aunque el proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del Polígono de acuerdo con los artículos 80 y 81 del RGU.

**Art.088.-**

La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución.

**Art.089.-**

El Proyecto constará de los documentos especificados en los artículos 82 a 84 del RGU., suscritos por facultativos legalmente autorizados.

**Art.090.-**

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y obras, en el ámbito del polígono o unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiera de ser rectificado, y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales. Las licencias concedidas podrán ser revisadas y dejadas sin efecto según el artículo 105 del RGU.

**Art.091.-**

La iniciación del expediente se publicará en el B.O.R.M, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y se notificará individualmente a los propietarios incluidos en el polígono o unidad de ejecución.

**Art.092.-**

La redacción podrá hacerse por los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados, y el 80% de la superficie reparcelable o por el Ayuntamiento, y en los términos y plazos fijados por el RGU, en sus artículos 106 y 107. Su aprobación se llevará a cabo según los artículos 108 y 112 de dicho Reglamento.

**Sección 8ª: Licencias de parcelación.**

**Art.093.-**

Las solicitudes de licencia de parcelación que regula la LS 92 en su artículo 259 y las presentes Normas, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares del Proyecto. Las solicitudes, así como los documentos que han de acompañarlas, irán firmadas por el propietario o propietarios de los terrenos, quienes acreditarán, mediante certificación del Registro de la Propiedad, las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas.

**Sección 9ª: Licencias de obras.**

**Art.094.-**

La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos.

Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio o por la Comisión de Urbanismo de Murcia.

**Art.095.- Obras de Urbanización.**

1.- El interesado, tras aprobarse el Proyecto de Urbanización, está obligado a notificar oficialmente, con ocho días de anticipación, el comienzo de las obras debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias que puedan afectar las obras.

2.- Las modificaciones del Proyecto se ejecutarán a lo previsto para su tramitación, salvo las revisiones de precios ya indicados en el mismo.

**Art.096.- Obras de nueva planta, ampliación o reforma.**

1.- Es necesario que el terreno tenga la calificación de solar, conforme a los requisitos establecidos en el artículo 14 de la LS 92.

2.- La documentación que acompañará a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyecto exigidos por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura por alojar instalaciones especificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, o por cualquier otra causa, deberán ajustarse al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4.- Una vez presentados los documentos citados y recabados los informes pertinentes, se formulará propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso, y en el supuesto que las deficiencias sean subsanables, se le comunicará al interesado, dándosele



cuenta de las modificaciones que sean preciso introducir en el proyecto original para que sea admisible, las cuales, suscritas por el técnico competente, deberán presentarse en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, caducará el expediente.

**Art.097.- Obras de vaciado.**

Será necesario para efectuar obras de vaciado que la parcela esté calificada como solar.

**Art.098.- Obras de derribo y apeos.**

1.- A la solicitud de licencias para obras de derribo y apeo se acompañará:

- Plano de situación del edificio sobre cartografía expedida por el Ayuntamiento.
- Compromiso de dirección facultativa de técnico competente.
- Proyecto de obra a realizar, firmado por un técnico competente y visado por el colegio correspondiente.

2.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de quince días y abonar los derechos que procedan. El Alcalde a requerimiento del Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos y obras que estimen necesarios.

**Art.099.- Obras viarias.**

Las licencias para marquesinas, anuncios, faroles, luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas anualmente, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

**Sección 10ª: Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.**

**Art.100.-**

Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, según expresa el artículo 1 del RDU.; de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que se posea.

**Art.101.-**

El Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones 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 expresan.

**Art.102.-**

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, de acuerdo con el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

**Sección 11ª: Cédula urbanística.**

**Art.103.-**

La cédula urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca del término municipal en relación con los planes de ordenación vigentes.

**Art.104.-**

El Ayuntamiento podrá crear el documento denominado cédula urbanística.

**Art.105.-**

La solicitud de cédula urbanística se realizará al Ayuntamiento e irá acompañada de un plano de situación sobre cartografía facilitada por el propio Ayuntamiento, firmado por el interesado de la parcela o finca, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, de manera que quede definida suficientemente.

**Art.106.-**

La cédula urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas especificadas en el artículo 168.3 del RP. Tendrá el carácter y los efectos de la información urbanística, no siendo generadora de derechos, ni vinculante su contenido a efectos de obtención de licencia.

**Sección 12ª: Tira de cuerdas. Ajuste de obras a licencia.**

**Art.107.-**

Concedida una licencia municipal de obras, antes del comienzo de las mismas se solicitará la tira de cuerdas para el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno. Las alineaciones y rasantes deberán efectuarse el día y la hora señalados por el Ayuntamiento, siendo realizada por funcionarios del mismo, contando con la presencia del petitionerario y sus técnicos y reflejando los resultados de la reunión en el acta correspondiente. En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesario una nueva solicitud para proceder a la tira de cuerdas, salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

**Art.108.-**

Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurrido éste sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán caducadas.

**Art.109.-**

Cualquier modificación de las NN.SS. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

**Art.110.-**

Las licencias de obras que no comiencen durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un periodo superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia. No obstante, puede ser prorrogado este plazo por dos periodos de seis meses cada uno, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.

**Art.111.-**

Se consideran obras, instalaciones o actividades abusivas aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, inadecuada o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

**Art.112.-**

En los casos en los que sea otorgada una licencia no acorde con las disposiciones vigentes, ésta podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, siguiendo el procedimiento dispuesto en los artículos: 253, 254, 255 y 256 de la LS 92.

### **Sección 13ª: Inspección de obras.**

#### **Art.113.-**

Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Técnicos o Autoridades Municipales la licencia correspondiente y una copia del proyecto autorizado. Así mismo, deberá figurar en lugar visible desde la vía pública un cartel en el que figure el nombre del proyecto, contratista y técnicos directores de la obra junto con la fecha de concesión de la licencia.

#### **Art.114.-**

En las obras de nueva planta, ampliación y reforma podrán en cualquier momento efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes de conformidad con la legislación vigente.

#### **Art.115.-**

Como resultado de la inspección los Servicios Municipales correspondientes podrán suspender, total o parcialmente, las obras por un plazo no superior a tres días hábiles, debiendo ratificarse o levantarse la suspensión dentro de dicho plazo por la Autoridad Municipal competente.

### **Sección 14ª: Inspección de urbanizaciones.**

#### **Art.116.-**

En toda obra de urbanización deberá conservarse la licencia correspondiente y una copia del proyecto autorizado así como un libro oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones oportunas relacionadas con su inspección.

#### **Art.117.-**

Los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones (en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones).

#### **Art.118.-**

Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen necesarias si los resultados de las comprobaciones no fueran adecuadas, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendiesen las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

## **CAPITULO V. INFRACCIONES URBANISTICAS.**

### **Sección 1ª: Definición, Responsabilidad y Sanciones.**

#### **Art.119.-**

1.- Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y planeamiento urbanísticos, tipificados y sancionados en aquella.

2.- Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 a 256 de la LS 92.

3.- En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

4.- A efectos del establecimiento de su tipificación y prescripción se atenderá a los contenidos de los artículos 262 y 263 de la LS 92.

**Art.120.-**

1.- En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y la dirección técnica de las mismas.

2.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando estos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que haya lugar.

**Art.121.-**

A efectos de determinar la cuantía de las sanciones se atenderá al carácter de legalizables o no legalizables de las obras o instalaciones realizadas así como a la existencia de aspectos susceptibles de ser considerados como agravantes y atenuantes, según los artículos 269 y 270 de la LS 92 y el artículo 55 del RDU.

**CAPITULO VI. RUINAS.**

**Sección 1ª: Declaración.**

**Art.122.-**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el art. 228 de la LS 92.

Se declarará el estado ruinoso, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Los anteriores supuestos no serán de aplicación en el caso de bienes catalogados como de Interés Cultural.

**Art.123.-**

- 1.- No será considerada razón urbanística que aconseje la demolición el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación.
- 2.- Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad y no a su estado de conservación.

**Art.124.-**

Por razones de precaución la Alcaldía-Presidencia podrá decretar el desalojo provisional u otras medidas respecto a la habitabilidad del inmueble, que no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

**Sección 2ª: Procedimiento.**

**Art.125.-**

Los expedientes de ruina se tramitarán de acuerdo con el artículo 247 de la LS 92 y artículos 18 y siguientes del RDU.

**Art.126.-**

- 1.- La tramitación a instancia de parte se promoverá mediante solicitud de cualquier interesado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia, en la que se describirán el inmueble y los motivos en los que se base el estado de ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Así mismo, se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.
- 2.- Recibida la documentación se dará audiencia a los propietarios, si no fueran los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con especial advertencia a los moradores del derecho que tienen a presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
- 3.- Transcurrido el plazo concedido para alegaciones, los Servicios Técnicos Municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.
- 4.- Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado a la Comisión de Gobierno.
- 5.- La propuesta deberá redactarse en el plazo de diez días desde que se incorpore el informe al expediente técnico municipal.
- 6.- No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.
- 7.- Las resoluciones de la Comisión de Gobierno serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición.
- 8.- Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o perjuicio de personas o cosas.

9.- Si no procediera la declaración de ruina del inmueble, la Alcaldía-Presidencia podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, previa audiencia a los interesados.

**Art.127.-**

Si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de finca que pudiese ofrecer peligro en su seguridad, la Alcaldía-Presidencia, previo informe del Servicio Técnico Municipal en el que se señale la conveniencia de iniciar este tipo de expediente, podrá disponer la incoación de oficio del oportuno expediente de ruina. La tramitación del expediente se efectuará siguiendo las mismas normas y régimen de recursos establecidos en el supuesto de inicialización a instancia de parte.

**Art.128.-**

Si la ruina de un edificio fuese inminente, la Alcaldía-Presidencia, por motivos de seguridad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea precisa la previa audiencia de los interesados.

El régimen de recursos será el expresado en el artículo 126. 7. de estas Normas, sin perjuicio que se ajusten inmediatamente las medidas de seguridad acordadas sobre desalojo y demolición de la finca.

## **CAPITULO VII. NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS.**

### **Sección 1ª: Obras en edificios fuera de ordenación.**

**Art.129.-**

De acuerdo con el artículo 137 de la LS.92, los edificios o instalaciones construidos antes de la aprobación de las NN.SS. o Planes Parciales que se desarrollen y que resultaran disconformes con los mismos, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

**Art. 130.-**

Se autorizarán obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Así mismo se autorizarán obras que supongan aumento de volumen en instalaciones industriales con más de cinco empleados e inmuebles dedicados a usos socio-cultural, docentes, asistenciales o sanitarios. Dicho aumento de volumen no será superior al 20 % del volumen construido existente.

Se exceptúan las edificaciones fuera de ordenación:

- a) Afectadas por sistemas generales.
- b) Ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes.
- c) Situadas en el ámbito de Planes Especiales que requieran su demolición.

## **Sección 2ª: Obras de conservación y reforma.**

### **Art.131.-**

Los propietarios de terrenos; urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 de la LS.92.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales, los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que, por el mal estado de sus elementos (remate, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4.- Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se de-terminen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

## **Sección 3ª: Derribos y apeos.**

### **Art.132.-**

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

2.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3.- Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

### **Art.133.-**

1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquellos con el conocimiento del colindante acompañando la documentación necesaria.

2.- Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

3.- En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

Igualmente los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.

#### **Sección 4ª: Vallas, construcciones provisionales, maquinaria e instalaciones auxiliares.**

##### **Art.134.-**

1.- En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos metros de altura y una distancia máxima de dos metros de alineación oficial.

En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,40 metros, para permitir el paso de peatones.

2.- Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla inferior a 0,80 metros se podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tráfico lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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

5.- Será obligatoria la instalación de luces se señalización con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6.- Las instalaciones de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurre un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla o dejar libre la acera al tránsito público.

##### **Art.135.-**

1.- Todos los solares podrán estar vallados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen en las Ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado.

2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

##### **Art.136.-**

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, destinados a usos auxiliares para la construcción (almacenes, vestuario de operarios, etc.). El otorgamiento de la licencia principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y las características de éstas últimas.

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

##### **Art.137.-**

La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento.



## CAPITULO VIII. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

### **Sección 1ª: Régimen urbanístico.**

#### **Art.138.-**

Los terrenos calificados como suelo urbano no podrán ser edificados hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, según lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 92 y cumplan las condiciones específicas fijadas en la presente normativa.

#### **Art.139.-**

En suelo Apto para Urbanizar, en tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar. Podrán realizarse sin embargo, las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, los sistemas generales, las construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas, o las de carácter provisional a que se refiere el artículo 136. 1 de la LS 92. Así mismo, no se podrán destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señalan estas NN.SS.

#### **Art.140.-**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones que se especifican y en ellos no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a:

a) Explotaciones agrícolas o agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. No obstante cumplirán con la normativa propia de esta zona en cuanto a edificabilidad y altura.

b) Las construcciones e instalaciones que debieran realizarse vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las Obras Pública, de acuerdo con el Reglamento de Carreteras.

c) Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social. Para que tales construcciones puedan ser autorizadas es preciso que concurren todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1º.- La edificación e instalación que se pretenda ha de ser de tal naturaleza que sea necesaria su ubicación en medio rural. Este extremo deberá estar suficientemente razonado.

2º.- Deberá justificarse suficientemente la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación que se pretende realizar, así como que no da lugar a formación de núcleo de población.

3º.- El expediente deberá seguir el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del RGU para su tramitación.

d) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar de uso permanente, ubicados en lugar en que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población. El expediente deberá seguir igualmente el procedimiento previsto en el art. 44.2 del RGU.

e) Los edificios destinados a vivienda unifamiliar de uso permanente que haya de situarse en alguno de los núcleos rurales que se citan en el artículo 337 de esta Normativa, y que cumplan con los requisitos que en ella se exigen.

#### **Art.141.-**

Las construcciones levantadas con anterioridad a la aprobación de esta NN.SS. y que resultaren disconformes con ellas, serán consideradas fuera de ordenación y les serán de aplicación lo estipulado en la Sección 1ª del Capítulo 7 de la presente normativa.

## **Sección 2ª: Tipos básicos de edificación.**

### **Art.142.-**

Se definen los siguientes tipos de edificación:

- a) Edificación en manzana cerrada con patio central.
- b) Edificación en manzana cerrada densa.
- c) Edificación abierta.
- d) Edificación aislada.
- e) Edificación adosada.

### **Art.143.-Edificación en manzana cerrada con patio central.**

Es aquella en la que por la limitación de fondos máximos de edificación resulta un espacio interior no edificable.

Tendrá, así mismo, consideración de manzana cerrada aquella que teniendo un patio de las características señaladas en el párrafo anterior, presente aberturas en toda o parte de la altura de la edificación de anchura inferior a un décimo de la longitud de cada lado y en no más de la mitad de los lados de la manzana.

### **Art.144.-Edificación en manzana cerrada densa.**

Es aquella en la que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el artículo 168 de las presentes NN.SS.

### **Art.145.-Edificación abierta.**

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, teniendo todos los frentes la condición de fachada.

### **Art.146.-Edificación aislada.**

Es aquella que presenta retranqueos respecto a todos sus linderos y tratamiento de fachada en todos sus frentes.

### **Art.147.-Edificación adosada.**

Es aquella que presenta como mínimo retranqueos respecto al frente que recae sobre el vial público y uno de los linderos contiguos al mismo y tiene tratamiento de fachada en todos sus frentes exteriores.

### **Art.148.-**

El Ayuntamiento no podrá autorizar otras tipologías edificatorias sin tramitar el oportuno expediente de modificación de las NN.SS.

## **Sección 3ª: Condiciones de los edificios.**

### **Art.149.-**

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

A este respecto, deberán cumplir las Normas NBE-CPI-91 (Condiciones de protección contra incendios en los edificios); NBE-CA-88 (Condiciones acústicas de la edificación), y la NBE-CT-79 (Condiciones de aislamiento térmico de los edificios), o las que sustituyan a éstas en su momento.

**Art.150.-**

Todo edificio deberá estar dotado de agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima acorde con las disposiciones contenidas en las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

**Art.151.-**

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

**Art.152.-**

Las aguas pluviales y fecales procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalan las disposiciones vigentes.

**Art.153.-**

Se prohíben los trituradores de basura con vertido a la red de alcantarillado.

**Art.154.-**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

**Art.155.-**

La zona de acceso al inmueble de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m. En dichos inmuebles, el hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m. de luz. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercios o industria en los portales de las fincas.

**Art.156.-**

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Los vestíbulos de desembarco de ascensores deberán tener acceso directo o a través de un corredor al núcleo de escaleras del edificio.

**Art.157.-**

- 1.- Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a un metro.
- 2.- En las edificaciones hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios situados sobre huecos de escalera centrales o laterales libres en toda su altura. En dichos huecos podrá inscribirse un círculo de diámetro 1,10 m. La superficie en planta del lucernario no será inferior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera.
- 3.- En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a calle o patio, con huecos de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

**Art.158.-**

Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, depósitos de combustibles, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc. Podrán permitirse troneras

o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, para las instalaciones de calefacción central siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

**Art.159.-**

Se permitirán chimeneas de ventilación en cuartos de baño, locales de calefacción, basuras, aire acondicionado, escaleras, despensas y garajes.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas de ventilación con las suficientes garantías técnicas.

**Art.160.-**

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

**Art.161.-**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que corresponda de la vía en la que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

**Art.162.-**

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en el artículo 202 de esta normativa para cada uso.

Cuando el número de plazas venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se entenderá por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente para vehículos.

Las plazas de aparcamiento podrán estar en el interior de edificios o en espacios descubiertos dentro de parcela.

**Art.163.-**

En las fincas, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a consentirlo.

Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

## **CAPITULO IX. ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.**

### **Sección 1ª: Disposiciones generales.**

**Art.164.-**

El objeto de la presente ordenanza es el establecimiento de las limitaciones a que han de ajustarse todas las dimensiones de cualquier solar o edificación así como la forma de medir y aplicar tales limitaciones.

**Art.165.-**

Para la correcta aplicación de las presentes ordenanzas, se estará a las definiciones de conceptos contenidas en el capítulo 1, Sección 4ª de esta Normativa.

**Art.166.-**

Con independencia de lo establecido en estas Ordenanzas Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central o Autonómica.

**Sección 2ª: Fondos de edificación y patios.**

**Art.167.-**

El fondo máximo edificable en edificación en manzana cerrada o abierta será de 14 m. Si el uso en planta baja es distinto al de vivienda la ocupación podrá ser total.

**Art.168.-**

En los patios de luces a los que abran estancias, dormitorios y cocinas, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a un tercio de la altura mayor que recaiga a dicho patio y no inferior a 3,00 m.

La distancia de cualquier hueco, medida sobre la perpendicular a este, al paramento de enfrente no será inferior a un quinto de la altura de dicho paramento ni menor de 3,00 metros.

**Art.169.-**

Cuando se constituyan patios interiores mancomunados para alcanzar las dimensiones mínimas habrá de constituirse, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, un derecho de servidumbre que no se podrá cancelar sin autorización del Ayuntamiento. No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios interiores no alcancen las dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios con un muro con altura inferior a 2 m. sobre la rasante del patio más alto.

**Art.170.-**

En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces, y todos ellos deberán tener acceso.

**Art.171.-**

Se considerarán patios abiertos aquellos en los que por lo menos uno de sus lados se abra a fachada exterior, considerándose espacio abierto a efectos del artículo 191 de las presentes Normas.

Su profundidad medida perpendicularmente al plano no será superior a la anchura de éste cuando den estancias o dormitorios, ni superior al doble cuando no den estancias o dormitorios.

**Art.172.-**

En los casos de que las caras contiguas de cualquier patio formen un ángulo inferior a 30°, se dispondrán chaflanes normales a la bisectriz y cuya longitud no será superior a 4 m. ni inferior a 2 m. La superficie comprendida entre el chaflán y el vértice agudo será computable a efectos de edificabilidad.

**Sección 3ª: Alineaciones y retranqueos.**

**Art.173.-**

En los casos en que se fijen alineaciones de fachada, las construcciones solo podrán sobresalir de ésta con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas Generales.

**Art.174.-**

En las zonas cuya ordenanza fije retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción podrá ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados la plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

**Sección 4ª: Vuelos: Cuerpos cerrados, balcones, cornisas y aleros.**

**Art.175.-**

Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, retirándose 0,80 m. como mínimo del eje de la medianería, quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45º con el plano de la fachada.

Los voladizos no se permitirán a menos de 3,60 m. sobre la rasante de la acera y tendrán un saliente máximo de 0,80 m. en calles mayores de 9 m. y 0,50 m. en calles entre 6 y 9 m., limitándose los cuerpos cerrados a una longitud máxima del 50 % de cada fachada y los abiertos a un 75 % de cada fachada.

En calles menores de 6 m. solo se permitirán vuelos abiertos con un saliente máximo de 0,40 m. y una longitud máxima del 50% de la longitud de fachada.

No se permitirán voladizos en calles menores de 4 m.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,30 m sobre la línea de vuelo.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras, rejas, etc., no sobresaldrán más de 5 cm. sobre la línea de fachada.

Las marquesinas no se permitirán a menos de 2,60 m. sobre la rasante de la acera, y no superarán las 3/4 partes del ancho de la acera ni el 1/10 del ancho de la calle.

No se permiten vuelos en la fachada posterior de las edificaciones, a partir de la profundidad máxima edificable, excepto aleros de cornisa.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

**Sección 5ª: Alturas.**

**Art.176.-**

1.- En el capítulo 13 de esta normativa urbanística se determina la altura permitida de la edificación para cada clasificación de suelo y cada zona.

2.- El número de plantas expresado en las correspondientes ordenanzas se entenderá máximo, considerándose como altura mínima permitida una menos que la máxima.

3.- La altura total de las edificaciones se limita además de en número de plantas en altura máxima según el cuadro adjunto.

<u>Nº de plantas</u>	<u>Distancia máxima vertical.</u>
1	4 m.
2	7 m.
3	10 m.
4	13 m.

4.- No están autorizadas las entreplantas.

**Art.177.-**

1.- En manzana cerrada, la distancia vertical y número de plantas se medirá a partir de la rasante de la acera en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

2.- En edificaciones en esquina, se tomará la altura correspondiente al lado en que ésta sea mayor, pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado.

3.- En los solares con fachada a una plaza la altura y número de plantas permitidas será la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ella confluya.

4.- En los solares con fachadas opuestas a calles de diferente anchura o rasante, o desigualmente edificadas, se tomará para cada calle la anchura y número de plantas correspondiente hasta el fondo máximo, siempre que no se supere la mitad del ancho de la manzana.

5.- Cuando por aplicación de las reglas anteriores aparezcan medianerías que excedan en dos o más plantas de altura del edificio contiguo deberán éstas retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3 m., a partir de esta altura de forma que puedan abrirse huecos, tratándose de la misma manera que las fachadas principales.

6.- En las manzanas de ancho menor de 20 m. la altura y número de plantas de la edificación será la que corresponda a la calle de mayor ancho de las que limitan la manzana.

**Art.178.-**

1.- La altura máxima en edificación abierta deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, con las excepciones señaladas en el punto siguiente.

2.- No será computada dentro del número máximo permitido las que estén por debajo de la de acceso, siempre que estén dedicadas a garaje-aparcamiento, cuartos de instalaciones y de basuras del propio edificio o trasteros y siempre que la distancia desde la cara inferior del forjado de techo a la rasante del terreno tomada en el punto medio de cualquiera de los lados del edificio de longitud mayor de 10 m, sea igual o menor de 1 metro, no pudiendo exceder esta distancia de 1,50 m. en el punto más desfavorable.

**Art.179.-**

1.- La distancia vertical y número de plantas en viviendas unifamiliares se medirán a partir de la rasante de la acera o del terreno en la vertical del punto medio de la línea de la fachada de entrada de cada módulo de vivienda.

2.- No se computará dentro del número máximo de plantas permitido la que, dedicada a garaje, aparcamiento o cuarto de instalaciones, tenga la cara inferior del forjado de techo a una distancia menor o igual a 1,00 metro de la rasante del terreno o acera, tomada en el punto medio de la fachada de cada módulo de vivienda.

**Art.180.-**

1.- Por encima de la altura máxima permitida se admiten los casetones de cajas de escaleras, cuartos para maquinaria de instalaciones, trasteros y chimeneas, siempre que no excedan en más de 3,70 m de la altura permitida.

Estas estarán inscritas dentro de un plano que forme 45° con el forjado de la última planta habitable trazado desde el máximo saliente de cornisa permitido y su superficie total no excederá del 25 % de la proyección en planta del edificio. Su tratamiento exterior se realizará con los mismos materiales que la fachada del edificio.

2.- Quedan expresamente prohibidos los áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida.

3.- Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán 1,50 m. altura medida desde la cara superior del último forjado.

#### **Sección 6ª: Sótanos, semisótanos y entreplantas.**

##### **Art.181.-**

1.- Se entiende por semisótano el local en el que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 0,60 m. de la rasante de la calle en el punto más desfavorable; deberá disponer de una superficie de iluminación y ventilación natural igual a 1/12 de la superficie en planta como mínimo.

2.- Los locales que, situados por debajo de la rasante no cumplan la condición anterior, serán considerados sótanos.

##### **Art.182.-**

1.- La altura libre de sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 m.

2.- El plano del pavimento en cualquier punto del sótano no quedará por debajo de la cota de 5 m bajo la rasante de la acera o terreno, permitiéndose hasta dos plantas, una de ellas dedicada a garaje.

#### **Sección 7ª: Edificabilidad.**

##### **Art.183.-**

En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados y los sótanos o semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las instalaciones propias y para uso exclusivo del edificio. Las terrazas computarán por el total de su superficie en el caso de hallarse cerradas por tres de sus caras y por la mitad de la superficie en los demás casos.

##### **Art.184.-**

Para las parcelas y manzanas, la edificabilidad neta se considerará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales. La edificabilidad bruta para los instrumentos de planeamiento previstos en las NN.SS. se mide sobre la totalidad de los terrenos comprendidos en la delimitación del mismo.

### **CAPITULO X. ORDENANZAS GENERALES DE USO.**

#### **Sección 1ª: Generalidades.**

##### **Art.185.-Clasificación de usos.**

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

- Uso Residencial.
- Uso de Garaje-Aparcamiento.
- Uso Agropecuario.
- Uso Industrial.
- Uso de Oficinas.
- Uso Comercial.
- Uso Espectáculos y Salas de Reunión.
- Uso Socio-Cultural, Docente y Asistencial.
- Uso Sanitario.



- Uso Deportivo.
- Uso Religioso.
- Uso de Esparcimiento en Zonas Libres.

**Art.186.-Simultaneidad de usos.**

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Ordenanzas de uso y en las de zona.

**Art.187.-Obras en edificios existentes.**

Solo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales cuando estén dedicados o se destinen a "usos permitidos" por la Ordenanza correspondiente.

**Sección 2ª: Uso Residencial.**

**Art.188.-**

Es el correspondiente a edificios o partes de un edificio destinado a residencia de familias o personas, con excepción de los de carácter docente o asistencial.

**Art.189.-**

Se definen las siguientes clases:

- A.- Vivienda.
- B.- Apartamento.
- C.- Establecimientos hoteleros y residencias colectivas.

**Art.190.-**

Se distinguen las siguientes categorías de vivienda:

- 1ª) Vivienda unifamiliar, aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- 2ª) Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva, constituidos por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquellas.

**Art.191.-Condiciones de las viviendas.**

- 1.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- 2.- Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga al menos una estancia habitable con huecos a una calle, plaza o espacio libre.

**Art.192.-Programa mínimo de viviendas.**

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>. y un cuarto de aseo y ducha.

**Art.193.-Dimensiones.**

- 1.- Los dormitorios de una cama serán como mínimo de 6 m<sup>2</sup>. Los de dos camas serán como mínimo de 8 m<sup>2</sup>. Estas superficies se entenderán libres, sin incluir la ocupada por armarios.
- 2.- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.
- 3.- La cocina tendrá al menos 5 m<sup>2</sup>.
- 4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.
- 5.- El aseo con ducha habrá de tener 1,50 m<sup>2</sup>, como mínimo. El aseo sin ducha, 1 m<sup>2</sup>.
- 6.- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, 1 m.

**Art.194.-**

Las cocinas dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación. Los dormitorios y cuartos de aseo no abrirán directamente a las cocinas.

**Art.195.-**

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m. No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio.

**Art.196.-Condiciones generales de los apartamentos y establecimientos hoteleros.**

Los edificios habrán de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo de uso y las de carácter general señalado en estas Ordenanzas para la vivienda en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cuartos de aseo, escaleras y aparatos elevadores. Se entienden incluidos en este uso general todos los de carácter complementario que estén al servicio o en dependencia con el principal.

**Art.197.-Programa de los apartamentos.**

- 1.- Cada apartamento puede concentrar su programa mínimo en dos habitaciones independientes: una de uso múltiple para estar-comedor, dormitorio y pequeña cocina con un mínimo de 1,80 m. de frente, independizable mediante un cerramiento móvil; y otra para ducha, lavabo e inodoro. En tal caso, la superficie útil mínima de la habitación de uso común no podrá ser inferior a 18 m<sup>2</sup> y tendrá un ancho mínimo de 3,00 m.
- 2.- El programa máximo estará compuesto por vestíbulo, estar-comedor, cocina, un dormitorio y un baño, con una superficie máxima de 70 m<sup>2</sup>, a partir de la cual será considerado como vivienda familiar.

**Art.198.-**

Se establecen las siguientes categorías de establecimientos hoteleros y residencias colectivas:

- 1ª) Sin limitación de número de habitaciones ni de superficie total edificada.
- 2ª) De 25 a 50 habitaciones o superficie total edificada entre 625 y 1.250 m<sup>2</sup>.
- 3ª) De 10 a 25 habitaciones o superficie total entre 250 y 625 m<sup>2</sup>.
- 4ª) Hasta 10 habitaciones o 250 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

**Sección 3ª: Usos de garaje-aparcamiento y servicios de automóvil.**

**Art.199.-**

1.-Se denomina **Garaje-aparcamiento** a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, excepto los locales de exposición con capacidad inferior a 10 vehículos.

2.- A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por **Estación de Servicio** toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3.- Se consideran **Talleres del automóvil** los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

**Art.200.-**

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª) Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª) Garaje-Aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.
- 3ª) Garaje-Aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4ª) Garaje-Aparcamiento en edificio exclusivo.
- 5ª) Garaje-Aparcamiento en manzana completa.
- 6ª) Estaciones de servicio.
- 7ª) Talleres del automóvil.
- 8ª) Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

**Art.201.-Condiciones.**

- 1.- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- 2.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
- 3.- Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 2,70 m. de ancho y de 4 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 4.- En garajes con capacidad para 5 o menos vehículos y superficie útil inferior o igual a 190 m<sup>2</sup>, las dimensiones mínimas del acceso serán de 2,70 m. de ancho y 3,50 m. de fondo, con una pendiente máxima del 6%. (Modificación Normas Subsidiarias N<sup>o</sup> 17, BORM n<sup>o</sup> 247, de 24 octubre de 2.001).
- 5.- En aquellos solares que, por su irregularidad o dimensiones, se demuestre la imposibilidad de que la relación entre superficie de solar y el número de plazas de aparcamiento posibles sea inferior a 38 m<sup>2</sup>/plaza, solo se tendrá la obligación de construir garaje-aparcamiento en primer sótano y ocupando la totalidad de la planta del solar, si con esta primera construcción se cubriera, al menos, el 70 % del número de plazas a que obliga el artículo 202 y que se llevaría a efecto por la construcción de una segunda planta de sótano.

**Art.202.-Plazas de aparcamiento.**

Cuando no se dicten normas específicas al respecto se entenderá obligatoria la creación del número mínimo de plazas interiores de aparcamiento que se establecen según los siguientes usos:

- Uso residencial.

\* Una por cada vivienda en edificios de tres o más viviendas situadas en calles de anchura igual o superior a 4,5 m. y que no están declaradas peatonales.

\* Una por cada dos habitaciones en establecimientos hoteleros.

- Uso de garaje-aparcamiento: En talleres, una por cada 25 m<sup>2</sup>.

- Uso industrial: Una por cada 100 m<sup>2</sup>.

- Uso oficinas: Una por cada 75 m<sup>2</sup> de edificación destinada a este uso.

- Uso comercial: Una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a venta al público.

- Uso socio-cultural, docente y asistencial: En centros de educación preescolar y primaria y segunda enseñanza, una por cada 20 alumnos; en Centros de Enseñanza superior, una por cada 10 alumnos. En los demás locales destinados a este uso, una por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.
  - Uso sanitario: Una por cada 5 plazas hospitalarias en la categoría 1<sup>a</sup> a que hace referencia el artículo 252 o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos en el resto.
  - Uso deportivo: Una por cada 10 espectadores.
  - Uso religioso: Una por cada 50 m<sup>2</sup> construidos en lugares destinados al culto público.
- Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 4 del artículo 201, queda prohibida la edificación de garajes y, por tanto, excluidos de las obligaciones impuestas por este artículo los solares que den frente a calles de menos de 3 m.

**Art.203.-**

Garajes-aparcamientos de categoría 1<sup>a</sup> a 5<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>. Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán, además, a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, que por sus características les sean de aplicación.

**Art.204.-Accesos.**

- 1.- Se prohíbe el acceso directo rodado por las vías rápidas o de tráfico intenso, excepto a los de categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.
- 2.- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 2,70 m. de ancho mínimo. En los de más de 600 m<sup>2</sup> el ancho mínimo del acceso serán de 2,70, 3,60 ó 4,50 m., según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 m., o menores de 10 m., respectivamente.
- 3.- Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1m.
- 4.- En garajes-aparcamientos entre 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup> la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada carril de 2,70 m. y deberán tener, además una salida directa de salvamento. En los superiores a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- 5.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 2,70 m. con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en el eje, será superior a 5,40 m.
- 6.- Se permitirá el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 5,40 m.
- 7.-Se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos.
- 8.- En garajes con capacidad para 5 o menos vehículos y superficie útil menor o igual a 190 m<sup>2</sup>., la rampa si la hubiere no podrá superar la pendiente del 20% en tramos rectos, ni del 14% en tramos con curva. (Modificación Normas Subsidiarias N<sup>o</sup>17, BORM n<sup>o</sup> 247, de 24 de octubre de 2001).

#### **Art.205.-Condiciones de las plazas de aparcamiento.**

Cada plaza de aparcamiento tendrá como dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche.

En garajes-aparcamiento en categoría 2ª y 5ª se reservará un 2% del total de plazas como mínimo para usuarios minusválidos, siendo en estos casos las dimensiones mínimas de la plaza de 3,30 por 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### **Art.206.-Altura.**

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,10 m. en cualquier punto.

#### **Art.207.-Aseos.**

Los garajes-aparcamientos públicos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un aseo con inodoro y lavabo. Los de 2.000 a 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de dos aseos con inodoro y lavabo. Y los de más de 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un aseo con inodoro y lavabo más por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

#### **Art.208.-Escaleras.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

#### **Art.209.-Construcción.**

- 1.- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que puede alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- 2.- El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 3.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de caldera y salas de máquinas, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación con el resto del inmueble.
- 4.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que éste uso sea compatible con el arbolado.
- 5.- Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 50% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 m. de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

6.- Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

7.- En los espacios libres de la edificación abierta, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada con la misma rasante que la del terreno circundante.

#### **Art.210.-Ventilación.**

1.- La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas.

Se hará con patios y chimeneas, exclusivos para este uso, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por la Ordenanza de cada zona. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.

2.- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no transmitirá ruidos de nivel superior a 15 dB. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas las chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Los extractores y las conducciones estarán debidamente protegidas contra del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego de fácil acceso.

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

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

#### **Art.211.-Desagües.**

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

#### **Art.212.-Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos.**

Se permitirá la instalación de talleres anejos a garajes-aparcamientos en los grados permitidos en la correspondiente Ordenanza. Quedan expresamente prohibidas las instalaciones de prueba de motores y surtidores de combustible en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

#### **Art.213.-Prescripciones de explotación.**

1.- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garajes-aparcamiento, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros al efecto.

2.- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55°, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3.- No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4.- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5.- Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.

6.- Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

**Art.214.-Categoría 6ª. Estaciones de Servicio.**

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 215.

c) No causarán problemas a los vecinos ni viandantes.

**Art.215.-Categoría 7ª. Talleres del Automóvil.**

1.- Se establecen los siguientes grados:

Grado1.- Talleres de todo tipo, excepto de chapa y pintura, radicados en bajos de edificios de viviendas.

Grado2.- Talleres de todo tipo excepto de chapa y pintura, radicados en edificios exclusivos, entre medianerías en zonas residenciales.

Grado 3.- Talleres de todo tipo incluso de chapa y pintura en edificios radicados en áreas industriales, sin limitación de superficie y potencia instalada.

2.- Además de las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas Ordenanzas. No sobrepasarán el nivel previsto para las industrias en la situación correspondiente, de acuerdo con el artículo 224.

b) Tendrán un acceso a calle de ancho mínimo 6 m en los de Grado 1; 9 m en Grado 2 y 12 m. en Grado 3.

**Art.216.-Categoría 8ª. Servicio público de transporte.**

1.- Corresponde esta categoría a las estaciones de servicio público de transporte de mercancías y viajeros.

2.- Además de las disposiciones legales y condiciones que se establecen en las presentes ordenanzas para garajes en función de las superficies construidas cumplirán las siguientes:

a) Se atenderán a lo prescrito para Industrias en situación D.

b) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y viajeros se efectuarán en los espacios expresamente habilitados para su función dentro de los locales o recintos

acotados, no pudiendo estos ocupar las secciones de vía pública reservadas para el tránsito de vehículos.

**Art.217.-Depósito de vehículos usados.**

1.- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cerrados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

**Sección 4ª: Uso Agropecuario.**

**Art.218.-**

Es el correspondiente a las explotaciones dedicadas a la agricultura y la ganadería.

**Art.219.-**

Se considerarán a estos efectos las siguientes categorías:

1ª) Corrales domésticos, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 3 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres o 20 aves, respectivamente.

2ª) Instalaciones ganaderas hasta 300 cabezas de ganado vacuno, 1.000 cabezas de ovino y/o caprino, 350 plazas de reproductores en ciclo cerrado o cebaderos con más de 800 cabezas de porcino, 15.000 unidades avícolas o cunícolas, respectivamente.

3ª) Instalaciones ganaderas de más de 300 cabezas de ganado vacuno, 1.000 cabezas de ovino y/o caprino, 350 plazas de reproductores en ciclo cerrado o cebaderos con más de 800 cabezas de porcino, 15.000 unidades avícolas o cunícolas, respectivamente.

4ª) Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc. hasta 100 m2 ó 350 m3.

5ª) Locales de almacenaje de más de 100 m2 ó 350 m3. (Modificación Normas Subsidiarias, nº 41, BORM nº 247, de 24 de octubre de 2001).

**Art.220.-**

Las instalaciones ganaderas guardarán las distancias mínimas indicadas en el siguiente cuadro respecto a los usos y linderos señalados en el mismo:

CATEGORÍAS CLASE DE GANADO	1ª		2ª		3ª	
	Cualquiera	Porcino-Avícola	Resto	Porcino-Avícola	Resto	Resto
Núcleo con más de 100 habitantes	200 m	1.500 m	500 m	1.500 m	500 m	500 m
Núcleo con menos de 100 habitantes	No se fija	500 m	200 m	1.500 m	500 m	500 m
Suelo Urbanizable	200 m	1.500 m	500 m	1.500 m	500 m	500 m
Suelo No Urbanizable:						
A vivienda, excepto de la propia finca	No se fija	100 m	100 m	100 m	100 m	100 m
A linderos vecinos	No se fija	15 m	15 m	15m	15 m	15 m



En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona, se permita la compatibilidad de uso agropecuario, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, con el de vivienda, se deberán cumplir, en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

- a) No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos, serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3 m.
  - b) Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.
- (Modificación Normas Subsidiarias, nº 41, BORM nº 247, de 24 de octubre de 2001).

### Sección 5ª: Uso industrial.

#### Art.221.-

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos.

Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

#### Art.222.-

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Artesana, pequeña industria o taller.
- 2ª.- Industria ligera y almacenaje.
- 3ª.- Pesada.
- 4ª.- Agropecuaria.

#### Art.223.-

A efectos de incompatibilidad de uso industrial, se establecen de acuerdo con el emplazamiento relativo de la vivienda y la industria las siguientes situaciones:

- A - En edificio de vivienda en planta piso.
- B - En edificio de vivienda, en planta baja o anexo a vivienda unifamiliar.
- C - En edificios de uso industrial exclusivo en zonas de uso residencial.
- D - En edificios en zona de uso industrial.

#### Art.224.-

En el cuadro adjunto se fijan las condiciones de compatibilidades y los límites máximos de nivel sonoro y carga de fuego ponderada del local.

	Artesana, pequeña industria o taller	Almacenaje o industria ligera	Industria pesada	Industria agropecuaria
A) Edificios de viviendas en planta piso	45 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	45 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	No Autorizado	No Autorizado
B) Edificios de viviendas en planta o anexo a vivienda unifamiliar	45 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	45 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	No Autorizado	No Autorizado
C) Edificio industrial en zona residencial	45 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	45 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	No Autorizado	No Autorizado
D) Edificio industrial en zona industrial	60 dB 3.200 Mcal/cm <sup>2</sup>	60 dB 200 Mcal/cm <sup>2</sup>	60 dB 3.200 Mcal/cm <sup>2</sup>	60 dB 3.200 Mcal/cm <sup>2</sup>

La carga de fuego ponderada Qp de una industria o almacenamiento, se calculará considerando todos los materiales combustibles que formen parte de su construcción, así como aquellos que se prevean como normalmente utilizables en los procesos de fabricación y todas las materias combustibles que puedan ser almacenadas. El cálculo de la carga almacenada de fuego ponderada Qp, se establecerá mediante la expresión:

$$Q_p = \frac{\sum P_i \cdot H_i \cdot C_i}{A} \cdot R_a \quad (\text{Mcal} / \text{m}^2)$$

Siendo:

Pi= Peso en Kg de cada una de las diferentes materias combustibles.

Hi= Poder calorífico de cada una de las diferentes materias en Mcal/Kg.

Ci= Coeficiente adicional que refleja la peligrosidad de los productos conforme a los siguientes valores:

GRADO DE PELIGROSIDAD ALTA Ci = 1,6

DESCRIPCIÓN DE LOS PRODUCTOS:

- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos cuyo punto de inflamación sea inferior a 23°C.
- Materias de combustión espontánea en su exposición al aire.
- Todos los sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.

GRADO DE PELIGROSIDAD MEDIA Ci = 1,2

DESCRIPCIÓN DE LOS PRODUCTOS:

- Los líquidos cuyo punto de inflamación esté comprendido entre los 23 y los 61°C
- Los sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.
- Los sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

GRADO DE PELIGROSIDAD BAJA Ci = 1

DESCRIPCIÓN DE LOS PRODUCTOS

- Productos sólidos que requieran para comenzar su ignición estar sometidos a una temperatura superior a 200°C.
- Líquidos con punto de inflamación superior a los 61°C.

A: Superficie construida del local, considerada en m².

Ra: Coeficiente adimensional que pondera el riesgo de activación inherente a la actividad industrial de la siguiente forma:

RIESGO DE ACTIVACION

	<u>ALTO</u>	<u>MEDIO</u>	<u>BAJO</u>
COEFICIENTE Ra	3	1,5	1

El nivel sonoro se medirá situándose en el exterior del local a 1,50 m. de la fachada o lindero.

**Art.225.-**

El Ayuntamiento deberá otorgar la concesión licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del

cumplimiento de la normativa vigente, sin perjuicio de otras intervenciones de Organismos competentes.

**Art.226.-**

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán realizarse siempre bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

**Art.227.-**

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, siempre que los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) no sobrepasen el 20% del total en superficie.

**Art.228.-**

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

**Art.229.-**

Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.

**Art.230.-**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

**Art.231.-**

La potencia electromecánica se determina por la suma de las potencias de los motores de las maquinarias y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y aparatos elevadores.

**Art.232.-**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidos a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**Art.233.-**

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no puede ser recogidos por el servicio de limpieza municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad

**Sección 6ª: Uso de oficina.**

**Art.234.-**

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas, profesionales o burocráticas y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público como privado.

**Art.235.-**

Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Edificios de uso exclusivo y grandes oficinas en edificios no exclusivos, excepto los dedicados parcialmente a vivienda, de más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie total, suma de todas las plantas.

2ª.- Edificios de uso exclusivo y oficinas de edificios no exclusivos, (no de viviendas) con superficie total comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>.

3ª.- Locales de oficina con superficie total inferior a 500 m<sup>2</sup> en plantas semisótano, baja y primera.

4ª.- Oficinas profesionales anejas a vivienda del titular.

**Art.236.-Condiciones.**

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de 1 m. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,10 m y la del local no será inferior a 2,70 m.

2.- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1 m, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 m.

3.- En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en las Ordenanzas Generales.

4.- Los usos de oficina dispondrán de los siguientes servicios, en función de su superficie útil, excluida la destinada a almacenamiento, archivos, servicios o similares:

- a. Un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción, o hasta 6 puestos de trabajo o fracción.
- b. Cuando el número de aseos supere la unidad se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.
- c. Todo local contará al menos con un servicio adaptado al uso de minusválidos, salvo que se trate de adaptar edificación preexistente y se requieran medios técnicos o económicos desproporcionados respecto al coste total de la obra, previo informe técnico motivado que explique los fundamentos de dicha desproporción. (En este caso, esta dispensa será concedida a criterio del Organismo Ambiental competente).

(Modificación Normas Subsidiarias nº 72, BORM nº 262, de 11 de noviembre de 2004).

5.- 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 permitirá la iluminación artificial e instalación de acondicionamiento de aire, debiendo en tal caso someterse los locales a la revisión municipal antes de su apertura y en cualquier momento.

6.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

7.- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

8.- En las oficinas profesionales de categoría 4ª se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

## Sección 7ª: Uso comercial.

### Art.237.-

Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinado a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

### Art.238.-

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Mercados de Abastos.

2ª.- Edificios comerciales con más del 60 % de la superficie edificada sobre rasante o con más de 2.000 m<sup>2</sup> construidos totales, siendo el resto del uso del edificio distinto del de vivienda.

3ª.- Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando primer sótano, planta baja y primera o que, rebasando estas condiciones, no lleguen a las especificadas en la categoría anterior.

4ª.- Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda con tolerancia de almacén en sótano.

### Art.239.-Condiciones generales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2ª.- Los locales comerciales y almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida.

3ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Ordenanzas Generales y Específicas de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m. y de 3,00 m. respectivamente.

4ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 m a excepción de los de 1ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

5ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a) Para uso público: según reglamentación sectorial, y en su defecto, un inodoro y un lavabo cuando su superficie útil accesible al público, excluida la ocupada por mostradores, estanterías, expositores, contenedores, cajas registradoras, etc., que se hagan constar en la documentación aportada para la solicitud de licencia de apertura, supere los 100 m<sup>2</sup>. Se incrementará la dotación en un inodoro y un lavabo más por cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción, cuando la mencionada superficie útil supere los 150 m<sup>2</sup>.

Para uso del personal: según reglamentación sectorial, y en su defecto, un inodoro y un lavabo por cada 6 puestos de trabajo o fracción.

b) Tanto para uso público como para uso del personal, cuando la dotación sea doble se dispondrán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de dependencias, disponiéndose de un vestíbulo de aislamiento, excepto si comunica con zonas de paso.

- d) Todo local contará al menos con un servicio adaptado al uso por minusválidos, salvo que se trate de adaptar edificación preexistente y se requieran medios técnicos o económicos desproporcionados respecto al coste total de la obra, previo informe técnico motivado que explique los fundamentos de dicha desproporción. (En este caso esta dispensa será concedida a criterio del Organismo Ambiental competente). (Modificación Normas Subsidiarias Nº 72, BORM nº 262, de 11 de noviembre de 2004).

6ª.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos y Galerías de Alimentación, podrán agruparse los servicios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

7ª.- La luz y la ventilación de los locales comerciales 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 exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

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

En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8ª.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

9ª.- En categoría 1ª y 2ª y en los locales de categoría 3ª y 4ª con más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos, se dispondrá, dentro de la parcela, de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto de un mínimo de 25 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Art.240.-Condiciones específicas.**

1ª.- Los de 1ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2ª.- Los de 2ª y 3ª categorías que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15 % de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 % podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>, siempre que esta dimensión no exceda del 15 % obligatorio. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en la condición 7ª del art. 239, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3ª.- Los de 2ª y 3ª categorías que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 m y una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

### **Sección 8ª: Uso espectáculos y salas de reunión.**

#### **Art.241.-**

Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de cultura, recreo o relación social.

#### **Art.242.-**

Se clasifican en las siguientes clases:

Clase A: Teatros, cines, auditorios, pabellones y ferias de exposiciones en edificios cubiertos.

Clase B: Casinos de juego, salas de fiesta y discoteca, boleras, academias de baile, cafés, bares, restaurantes, tabernas y otros uso análogos a los anteriores, en edificios cubiertos.

Clase C: Parques de atracciones, plazas de toros y todos los usos anteriores al aire libre.

#### **Art.243.-**

Para cada clase, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Edificios exentos.

Categoría 2ª.- Edificios independientes entre medianerías.

Categoría 3ª.- Edificios con otros usos diferentes a vivienda.

Categoría 4ª.- En edificios con uso de vivienda.

#### **Art.244.-**

Para cada categoría, se establecen los siguientes grados:

Grado 1º.- Superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup> construidos o capacidad superior a 1.000 espectadores.

Grado 2º.- Superficie construida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> construidos o capacidad entre 500 y 1.000 espectadores.

Grado 3º.- Superficie construida entre 2.500 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup> construidos o capacidad entre 500 y 200 espectadores.

Grado 4º.- Superficie construida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> construidos o capacidad entre 200 y 100 espectadores.

Grado 5º.- Superficie construida menor de 500 m<sup>2</sup> construidos o menos de 100 espectadores.

#### **Art.245.- Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Los locales de juegos recreativos y/o de azar se situarán, respecto de los centros de enseñanza pública, a una distancia mínima de 500 m. del perímetro de la parcela en la que se ubica el centro de enseñanza. (Modificación Normas Subsidiarias nº 42, BORM nº 247, de 24 de octubre de 2001).

### **Sección 9ª: Uso socio-cultural y asistencial.**

#### **Art.246.-**

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza en todos sus grados; centros asistenciales no sanitarios ni residenciales y centros cívicos y socio-culturales, de cualquier ámbito, públicos o privados.

**Art.247.-**

Se dividen en las siguientes clases:

- A) Centros Docentes en todos sus niveles educativos; Centros de Enseñanza especial y profesional.
- B) Centros culturales no docentes, museos, bibliotecas y salas de exposiciones.
- C) Centros socio-culturales y de barrio; clubs y hogares de ancianos; guarderías infantiles; sedes de asociaciones culturales, etc.

**Art.248.-**

Dentro de cada clase, se considerarán las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Edificios exentos.

Categoría 2ª.- Edificios independientes entre medianerías.

Categoría 3ª.- Edificios con otros usos diferentes del de vivienda.

Categoría 4ª.- En edificios con uso de vivienda.

**Art.249.-**

Grados. Para cada categoría se establecen los siguientes grados:

Grado 1º.- Superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup> o capacidad superior a 360 alumnos.

Grado 2º.- Superficie construida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> o capacidad entre 360 y 160 alumnos.

Grado 3º.- Superficie construida entre 500 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup> o capacidad entre 160 y 80 alumnos.

Grado 4º.- Superficie construida menor de 250 m<sup>2</sup> o menor de 80 alumnos.

**Art.250.-Condiciones.**

Además de las que fijen las disposiciones vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según las presentes ordenanzas en función de las actividades que en cada recinto se den (espectáculos y salas de reunión, oficinas, etc.).

**Sección 10ª: Uso sanitario.**

**Art.251.-**

Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento preventivo y médico de la población, en régimen interno o externo, ya sea asistencia pública como privada.

**Art.252.-**

Se clasifica en las categorías siguientes:

1ª) Hospitales y Sanatorios con capacidad superior a 100 camas o para el tratamiento de enfermedades infecciosas, en edificios independientes.

2ª) Hospitales y Sanatorios para enfermedades no infecciosas, con capacidad entre 100 y 20 camas, en edificios independientes.

3ª) Ambulatorios, Consultorios, Dispensarios y Clínica o Sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad inferior a 20 camas, en edificios independientes.

4ª) Ambulatorios, Consultorios, Dispensarios y Clínicas sin hospitalización de enfermos, en planta primera, baja o semisótano de edificios destinados a otros usos principales.

**Art.253.-Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.



### **Sección 11ª: Uso deportivo.**

#### **Art.254.-**

Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y del deporte.

#### **Art.255.-**

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Campos de deportes y complejos polideportivos con más de 5.000 espectadores.
- 2ª) Campos de deportes y complejos polideportivos entre 5.000 y 500 espectadores.
- 3ª) Campos de deportes y complejos polideportivos con menos de 500 espectadores.
- 4ª) Campos y pistas deportivas y complejos polideportivos de carácter público, sin espectadores.
- 5ª) Campos de deportes de carácter privado, sin espectadores anejos a otros usos (viviendas, colegios, hoteles, industrias, residencias, etc.)

#### **Art.256.-Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

### **Sección 12ª: Uso religioso.**

#### **Art.257.-**

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado y residencias de comunidades religiosas o clero secular de las iglesias.

#### **Art.258.-**

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª) Conventos, residencia y seminarios religiosos.
- 2ª) Centros parroquiales, templos, capillas y oratorios destinados al culto público.
- 3ª) Capillas y oratorios destinados al culto privado.

#### **Art.259.-Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

### **Sección 13ª: Uso de esparcimiento en zonas libres.**

#### **Art.260.-**

Comprende los espacios al aire libre que, con independencia del régimen jurídico y urbanístico a ellos asociados, sean soporte de actividades recreativas o simplemente contemplativas y en los que predomine el tratamiento con texturas vegetales.

#### **Art.261.-**

Se establecen las siguientes clases:

- 1ª) Parques urbanos.
- 2ª) Jardines.
- 3ª) Áreas de juego y recreo de niños.
- 4ª) Zonas de estancia al aire libre.

#### **Art.262.-**

Para cada una de las anteriores clases se definen las siguientes situaciones:

- 1ª) De uso público.
- 2ª) De uso comunitario, vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen y de utilización por los miembros de las respectivas comunidades de propietarios.
- 3ª) De uso privado.

### **Art.263.-Parques urbanos.**

1.- Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados que se mantengan fundamentalmente en estado natural y, en general, los sistemas generales de espacios verdes.

2.- Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

a) Vivienda. Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para vigilancia de la zona, se permite una vivienda en cada 10 Has. de parque, con una superficie máxima construida de 120 m<sup>2</sup> y una plaza de aparcamiento.

b) Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores y plantas, refrescos y tabacos con una superficie máxima construida de 10 m<sup>2</sup>.

c) Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del parque, con una superficie máxima construida de 100 m<sup>2</sup>.

d) Espectáculos y salas de reunión. En categoría C, siempre que la superficie total ocupada por el conjunto de las instalaciones, estén integradas o dispersas, no excedan del 10 % de la superficie total del parque y de las 10 plazas de espectadores por hectárea.

e) Uso socio-cultural, docente y asistencial. En categoría B, siempre que el conjunto de las instalaciones, estén éstas integradas o dispersas, no excedan del 5 % de la superficie total del parque y que la edificabilidad máxima sea de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

f) Uso sanitario. Se prohíbe en todas las categorías especificadas en el artículo 252 si bien se permite un puesto de socorro con superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>.

g) Uso deportivo. En categoría 4<sup>a</sup>, con una superficie máxima del 10% de la total del parque. En esta superficie no se computarán las franjas reservadas a circuitos de cross, pistas vita, etc.

h) Instalaciones de servicio. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas, servicios de aseo y casetas de guarda.

i) Otras categorías del uso esparcimiento. Son compatibles con el uso del parque urbano las demás categorías del uso esparcimiento: jardines, áreas de juego y recreo de niños y zonas de estancia al aire libre.

j) Garaje aparcamiento, en categoría 2<sup>a</sup>, exclusivamente en sótanos y semisótanos.

3.- Los usos compatibles con el del parque urbano se entienden que han de ser de carácter público y sus servicios explotados, bien por Organismos Públicos o por concesión administrativa. El conjunto de estos usos con excepción de las categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> del correspondiente al uso de esparcimiento en zonas libres, no podrá ocupar una superficie mayor del 20 % de la total del parque.

4.- Dotación. Los parques urbanos dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado público, red de agua, red de riego y drenajes), servicios de aseo, casetas de guarda y almacenaje y mobiliario necesarios para su correcto uso y mantenimiento; las edificaciones para alojar dichas instalaciones deberán tratarse de forma armónica con el medio natural en el que estén radicadas.

### **Art.264.-Jardines.**

1.- Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados en los que predominen las texturas blandas de suelo tapizadas de verde, setos, macizos de flores, etc., y que por estar integrados dentro del tejido urbano y fundido con las áreas residenciales, industriales y de equipamiento, tienen un carácter marcadamente diferenciado con respecto a los parques. Pertenecen a esta categoría, entre otros, los espacios verdes libres de dotación obligatoria en el suelo Apto para urbanizar.

2.- Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

- a) Comercial: Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores y plantas, refrescos y tabacos de superficie máxima construida 10 m<sup>2</sup>.
- b) Espectáculos y salas de reunión: Pequeños auditorios al aire libre con capacidad no superior a 250 espectadores y quioscos de música, quioscos de bebidas de superficie construida inferior a 10 m<sup>2</sup>.
- c) Uso socio-cultural, docente y asistencial: Pequeños quioscos-bibliotecas de superficie construida inferior a 225 m<sup>2</sup> construidos.
- d) Uso deportivo. En categoría 4<sup>a</sup>.
- e) Instalaciones de servicio. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas, servicios de aseo.
- f) Otras categorías del uso esparcimiento: Son compatibles con esta categoría las categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> del uso esparcimiento en zonas libres.
- g) Garaje-aparcamiento, en categoría 2<sup>a</sup>, exclusivamente en sótanos y semisótanos.

El conjunto de los usos compatibles con estas categorías excepto los que se incluyen en el párrafo f) no podrán ocupar más del 20% de la superficie total del jardín.

3.- Dotación. Los jardines dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado, agua, red de riego y drenajes) y mobiliario (bancos, papeleras, etc.) necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

#### **Art.265.- Áreas de juego y recreo de niños.**

1.- Quedan comprendidos en esta categoría los espacios libres acondicionados para el recreo de los niños.

2.- Son compatibles con este uso la instalación de pequeños quioscos de superficie construida 10 m<sup>2</sup> dedicados a la venta de artículos para niños y fácilmente desmontables. No podrán instalarse en proporción mayor de un quiosco por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción de superficie dedicada a juegos. Así mismo, será compatible el uso de garaje-aparcamiento en categoría 2<sup>a</sup>, exclusivamente en sótano y semisótano.

Estas áreas podrán estar integradas dentro de parques y jardines y de zonas de estancia libre.

3.- Deberán estar dotados de elementos fijos adecuados a la función que han de desempeñar, así como de texturas de suelo blando y de un área especialmente dedicada a los menores de 4 años con foso de arena de río.

4.- No podrán estar ubicados en zonas peligrosas con relación al tráfico rodado; cuando uno o varios lados de la superficie reservada a zona de juego y recreo de niños lindan con calzadas o con aceras de menos de 6 m de ancho, deberán disponer de las barreras de protección adecuadas.

#### **Art.266.- Zonas de estancia al aire libre.**

1.- Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres de uso exclusivamente peatonal, aptos para la estancia de personas en reposo, situados en áreas de remanso del tráfico peatonal o rodado y que no puedan ser incluidos dentro de las anteriores categorías.

2.- Sólo podrán implantarse quioscos de bebidas, periódicos, venta de artículo para niños, etc., siempre que sean desmontables y, en general, los permitidos en la aceras del sistema viario.

El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter eventual las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guiñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y

sonido, etc. siempre que el recinto tenga dimensiones adecuadas. Bajo concesión municipal se permite la instalación de terrazas de bar estacionales.

También es compatible el uso de garaje-aparcamiento en categoría 2ª, exclusivamente en sótanos y semisótanos.

3.- Estarán dotadas de los elementos del mobiliario urbano necesarios para su correcto uso y mantenimiento: farolas, bancos, papeleras, etc.

## CAPITULO XI. ORDENANZAS ESTETICAS.

### **Sección 1ª: Generalidades.**

#### **Art.267.-**

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

#### **Art.268.-**

Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso las cubiertas de estos cuerpos se tratarán en todo como las del edificio.

#### **Art.269.-**

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escaleras y ascensores, depósitos, chimeneas, etc.) se tratarán con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

#### **Art.270.-**

Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

#### **Art.271.-**

Los elementos que sobresalgan de la altura deberán quedar integrados en el diseño y composición del edificio, en caso contrario deberán quedar ocultos de forma que no sean visibles desde ninguna vivienda, calle o patio de manzana.

#### **Art.272.-**

La Corporación Municipal y la Comisión Provincial de Urbanismo podrán acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

### **Sección 2ª: Elementos ocultos.**

#### **Art.273.-**

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse la obra en el mismo momento en que aparezcan indicios de interés.

**Art.274.-**

En los casos en los que hace referencia el artículo anterior será precisa para la reanudación de las obras, licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación.

**Art.275.-**

Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que pueden presumirse hallazgos de interés.

## **CAPITULO XII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS**

### **Sección 1ª: Generalidades.**

**Art.276.-**

Constituye el propósito de estas normas específicas el señalamiento de las determinaciones a las que han de sujetarse los elementos que, por su interés histórico, artístico o ambiental, son objeto de protección, así como las que rigen sobre todas las edificaciones y solares en los que radiquen.

**Art.277.-**

Las Ordenanzas, condiciones y normas que afecten a estos elementos e inmuebles en función de su ubicación en las diferentes clases de suelo, serán de aplicación cuando no contradigan las determinaciones de las presentes normas específicas.

### **Sección 2ª: Normas específicas de elementos catalogados.**

**Art.278.-Ámbito de aplicación.**

La presente norma será de aplicación en los edificios y elementos relacionados en el art. 288, que por su valor histórico, artístico o ambiental, merezcan la correspondiente protección. Asimismo, quedan sujetos a esta norma, aunque no estén catalogados, los elementos de nuevo hallazgo y los que determine en adelante la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Murcia.

**Art.279.-Tipos de obras.**

Las posibles obras a realizar en dichos elementos catalogados se agrupan en los tipos siguientes:

- a) **Conservación:** Incluye obras normales de reparación y mantenimiento de los edificios necesarias para satisfacer la obligación de los propietarios de mantenerlos en condiciones de uso, salubridad y ornato. Estas obras no afectarán a las características básicas, tanto estructurales, compositivas o distributivas, de la edificación.
- b) **Consolidación:** Incluye obras destinadas a mantenimiento y refuerzo de elementos estructurales de la edificación.
- c) **Restauración:** Incluye, además de las obras de los tipos anteriores, las tendentes a reproducir las condiciones originales del edificio o parte del mismo mediante la reposición o conservación de los materiales y diseños.
- d) **Rehabilitación:** Incluye, además de las obras de los tipos anteriores que requieran sus partes más significativas, las tendentes a la adecuación y mejora del edificio para usos actuales que le sean compatibles. Deberá garantizarse el mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio, de su definición volumétrica, de sus fachadas representativas y de sus detalles ornamentales.

e) **Reestructuración:** Incluye todo tipo de obras que no supongan merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas de los mismos.

**Art.280.-Obligatoriedad de las obras.**

1.- Las obras de mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres meses y concluidas en el de un año contadas desde la fecha de la notificación. Este plazo, en casos excepcionales, podrá ser prorrogado previo acuerdo municipal plenario en un año más.

2.- La necesidad de obras de restauración total, cuando afecten a elementos declarados o incoados, se ajustará a lo dispuesto en la Ley 16/1.985, de 25 de junio, sobre Patrimonio Histórico Español y demás disposiciones legales concordantes.

**Art.281.-Condiciones de volumen.**

1.- Serán de aplicación las condiciones de volumen de las Ordenanzas de la zona en que se hallen situados siempre que se preserven las condiciones ambientales que motivaron su catalogación. Con este objeto, podrán redactarse estudios de detalle, permitiéndose variaciones en las disposiciones de volumen sin aumento del mismo.

2.- Cuando se convenga entre propietarios y Ayuntamiento la cesión de todo o parte de un edificio catalogado, en las debidas condiciones de uso, con destino a equipamientos públicos, el volumen cedido podrá ser compensado con aumento de la edificabilidad de la parcela a la que está afectado, siempre que sea posible y mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- A los edificios catalogados se les reconoce el volumen que tuvieron en el momento de la aprobación de las presentes NN.SS. salvo en aquellas adiciones que notoriamente vulneran el carácter del conjunto o edificio del que forma parte.

**Art.282.-Condiciones de la edificación.**

1.- No se autorizará la adición de marquesinas, banderines, escaparates sobrepuestos, ni ningún tipo de cuerpo volado.

Los escaparates, muestras, anuncios y toldos deberán quedar comprendidos en los huecos de la planta baja.

2.- Se podrá autorizar la instalación de ascensores y la construcción de aparcamientos siempre que no deterioren la solidez ni afecten a la imagen exterior ni a los elementos representativos del edificio.

**Art.283.-Condiciones de uso.**

1.- Serán de aplicación las ordenanzas de la zona en la que se hallen situados.

2.- Los usos autorizados para los edificios comprendidos en esta ordenanza serán los actualmente existentes, salvo que contravinieran el artículo anterior.

3.- Los cambios de uso, además de cumplir las ordenanzas de la zona correspondiente requerirán la aprobación del Ayuntamiento.

**Art.284.-Demoliciones.**

Los edificios afectados por la presente ordenanza no podrán demolerse sino en los casos de declaración previa de ruina y cuando ésta situación suponga un peligro para la habitabilidad del inmueble, o inminente riesgo para los viandantes.

Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación, el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio igual al anterior, de conformidad con los artículos 245 y 246 de la LS 92.

**Art.285.-Otras normas de aplicación.**

Los elementos catalogados que, además, hayan sido objeto de declaración o iniciación de expediente, se ajustarán a las determinaciones de la Ley por la que se regula el Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, y demás legislación concordante.

Los elementos señalados en esta Norma, aunque no haya recaído sobre ellos declaración o incoación, se ajustarán a la legislación vigente en lo que sea de aplicación.

**Art.286.-Grados de protección.**

**Grado 1:** Elementos urbanos o arquitectónicos a los que se les dispensa una protección integral, es decir, que habrán de conservarse en su unidad construida y en todas sus partes.

El alcance de la conservación integrada o integral es la definida por la Declaración de Ámsterdam, de 1.975 a tenor del contenido de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 16/1.985, es decir, la que se base en:

- a) Un análisis de las texturas, así como de sus características de color, disposición secuencial y demás aspectos que presenten como objetos percibibles sensitivamente.
- b) La asignación de funciones y usos que respetando su carácter, respondan a las condiciones de vida actuales y garanticen, a su vez, su utilización cultural y física.
- c) La utilización de técnicas y métodos de restauración y rehabilitación adecuados, y empleo de tecnologías y materiales nuevos, sólo cuando esté garantizada y autorizada por las instituciones científicas, la adecuación de los mismos, al fin perseguido.
- d) El reconocimiento de que en los bienes culturales, desde los urbanísticos a los arqueológicos, no son equivalentes, ni espacial y estéticamente, cuando se altere el entorno en su forma o textura, o cuando se incida en ellos descuidadamente.

**Grado 2:** Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, distribuciones y configuraciones espaciales

**Grado 3:** Permite adaptaciones o modificaciones con tal que conserve los elementos o partes esenciales. En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas como formas configuradoras del espacio urbano.

**Art.287.-Obras permitidas para cada grado de protección.**

Cada Grado de Protección implica unos grados de intervención permisibles que se enumeran a continuación:

**Edificios con protección de grado 1:** Se permitirán obras de Conservación, Consolidación, Restauración y Rehabilitación.

**Edificios con protección de grado 2:** Se permitirán obras de Conservación, Consolidación, Restauración y Rehabilitación.

**Edificios con protección de grado 3:** Se permitirán obras de Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación, y Reestructuración.

**Art.288.-**

Los elementos catalogados y recogidos en la documentación gráfica de las NN.SS. son los siguientes:

Nº	DENOMINACIÓN/SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCION
38001	Restos de la Iglesia del Rosario..... Calle Víctor Pérez. Torre Pacheco.	1
38002	Edificio del Ayuntamiento..... Plaza de José Antonio. Torre Pacheco.	2
38003	Edificio de viviendas..... Calle Mayor, nº 7. Torre Pacheco.	3
38004	Edificio de viviendas..... Calle Mayor, nº 22-24. Torre Pacheco	3
38005	Edificio de viviendas..... Puerta del Sol, nº 4. Torre Pacheco	3
38006	Edificio sala de exposiciones..... Avenida de la Estación, nº 22. Torre Pacheco	3
38007	Estación de Ferrocarril. Torre Pacheco.....	3
38008	Casa de los Fontes..... Avenida del Platino. Torre Pacheco.	2
38009	Molino "El Pasico". (Nº invt. 153)..... El Pasico. Torre Pacheco.	1
38010	Ermita de El Pasico..... El Pasico. Torre Pacheco.	1
38013	Ermita de Hoya Morena..... Ctra. de La Puebla (F-28). Hoya Morena.	1
38014	Caserío Bernal..... Ctra. Torre Pacheco-Pozo Estrecho.	2
38015	El Barranquillo..... Ctra. Torre Pacheco-Pozo Estrecho.	3
38016	Molino (Casa Molino del Agua). (Nº invt. 154)..... Cº. de servicio S-VIII-tp-1-1. Torre Pacheco.	1
38017	Iglesia..... Plaza del Vizconde Ros. Balsicas	1
38018	Castillo de Ros. Balsicas.....	2
38019	Caserío de Torrijos. (La Colonia)..... Ctra. Balsicas-San Javier. Balsicas.	2
38020	Capilla del Caserío de Torrijos. (La Colonia)..... Ctra. Balsicas-San Javier. Balsicas.	1
38023	Noria de sangre..... Ctra. Balsicas-Torre Pacheco.	1
38024	Casa Noguera..... Ctra. Balsicas-Torre Pacheco.	3
38025	Molino El Jimenado..... Ctra. El Jimenado-Los Navarros. El Jimenado	1
38026	Los Saurines..... Ctra. Balsicas-La Hortichuela.	2



38027	Torre Silva.....	2
	Ctra. Balsicas-Sucina. Balsicas.	
38028	Estación de ferrocarril. Balsicas.....	2
38029	Ermita de Camachos. Camachos.....	1
38030	Casa de La Torre.....	2
	Ctra. Balsicas-Roldán. Lo Ferro	
38031	Iglesia.....	1
	Plaza de la Iglesia. El Jimenado.	
38033	Iglesia Nuestra Señora de Dolores.....	1
	Plaza de la Iglesia. Dolores de Pacheco	
38034	Caserío de los Valderas.....	2
	Ctra. Roldán-Los Martínez del Puerto	
38035	Ermita de San José.....	1
	Calle de los Caídos. Roldán.	
38036	Ermita. Santa Rosalía.....	1
38037	Iglesia. San Cayetano.....	1
38038	Molino "Garre". (Nº invt. 156).....	1
	Ctra. Balsicas-Camachos	
38039	Molino en Torre Pacheco. (Nº invt. 170).....	1
	Ctra. Balsicas. Torre Pacheco.	
38040	Molino en La Hortichuela. (Nº invt. 171).....	1
38041	Molino.....	1
	Ctra. Torre Pacheco-Dolores. Dolores de Pacheco	
38042	Los Desamparados.....	1
	Cº. de servicio S-IX-t-7-14. Torre Pacheco.	
38043	Villa Pilar. (La Peña).....	2
	Cº. de servicio S-VII-t-8-9. Torre Pacheco	
38046	Casa en Los Pedreños. Los Pedreños.....	2
38047	Caserío de los Damianes.....	2
	Rambla del Albuñón.	
38048	Casa.....	3
	Avenida del Generalísimo, nº 5. Torre Pacheco.	
38049	Casas de El Pasico.....	3
	El Pasico. Torre Pacheco.	
38050	Molino en Ermita de Santa Rosalía.....	1
	Cº. de servicio	
38051	Molino (Casa Molina).....	1
	Cº. de servicio S-VII-t-5-2. Santa Rosalía.	
38052	Molino.....	1
	Cº. de servicio S-VII-t-8-3.	
38053	Casa.....	3
	Ctra. Torre Pacheco-Roldán.	
38054	Molino.....	1
	Ctra. de Balsicas. Lo Ferro.	
38055	Casa de Los Palareas.....	2
	Ctra. Torre Pacheco-Dolores. Dolores de Pacheco	

38056	La Molina.....	3
	Avenida de Balsicas. Dolores de Pacheco.	
38057	Villa Piedad.....	3
	Avenida de Balsicas. Dolores de Pacheco.	
38058	Caserío Los Navarros.....	2
	Ctra. Murcia-Balsicas.	
38059	Casa.....	3
	Avenida ciudad de Murcia. Balsicas	
38060	Casas La Maraña.....	2
	Rambla La Maraña. Balsicas.	
38061	Molino.....	1
	Avenida del Molino. La Pedrera de El Jimenado.	
38062	Casa de Galtero.....	
	Entorno de N-301/término municipal de Murcia.	

Todos los escudos y piedras heráldicas tienen consideración de Bienes de Interés Cultural, debiendo el Ayuntamiento comunicar a la Dirección General de Cultura cualquier actuación en la que se vean afectados.

El presente listado se complementa con la documentación gráfica contenida en los planos y en el Anexo I: Catálogo de Elementos Protegidos, de estas NN.SS.

### **Sección 3ª: Yacimientos Arqueológicos.**

#### **Art.289.-**

Constituidos por aquellas áreas en las que existen o se supone la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos.

En tanto no se redacte una Carta Arqueológica del término municipal se tomarán en consideración los catalogados por el Centro Regional de Arqueología:

- Cabezo Gordo. (Nº Expte. 86/90).
- Las Barracas. (nº Expte. 6/91).
- Vía Romana de Pacheco. (Nº Expte. 57/91).
- Sin nombre. (Nº Expte. 61/91).

#### **Art.290.-**

Si como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar se descubriesen objetos o restos materiales susceptibles de poseer valores propios del patrimonio Histórico Español, el descubridor deberá comunicar inmediatamente el hallazgo a la Administración.

## **CAPITULO XIII. ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.**

### **Sección 1ª: Ordenanzas.**

#### **Art.291.-Ordenanzas.**

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas que se definen en el presente capítulo, el suelo del término municipal clasificado como suelo urbano se divide en zonas en las que son de aplicación las ordenanzas siguientes:

Ordenanza 1: Zona 1. Casco Urbano.

Ordenanza 2a: Zona 2a. Transición de Ensanche en Conservación.

- Ordenanza 2b: Zona 2b. Transición de Ensanche en Colmatación.  
 Ordenanza 2c: Zona 2c. Unidades de Ejecución.  
 Ordenanza 3: Zona 3. Ciudad Jardín.  
 Ordenanza 4: Zona 4. Almacenamiento e industria.  
 Ordenanza 5: Zona 5. Parques y jardines privados con interés paisajístico/ambiental.  
 Ordenanza 6: Zona 6. Parques y jardines públicos.  
 Ordenanza 7: Zona 7. Equipamientos colectivos.  
 Ordenanza 8: Zona 8. Comunicación y Transportes.  
 Ordenanza 9: Zona 9. Núcleos rurales.  
 Ordenanza 10: Zona 10. Servicios técnicos.

**Art.292.-Normas de aplicación.**

Serán de aplicación las Normas Generales recogidas en los capítulos anteriores.

**Sección 2ª: Ordenanza 1: Casco Urbano.**

**Art.293.-Concepto y ámbito de aplicación.**

- 1.- La zona de Casco Urbano comprende la parte central, generalmente antigua y consolidada, de los diversos núcleos urbanos del término municipal.
- 2.- El ámbito de esta Ordenanza será el suelo grafiado como zona 1 en los correspondientes Planos de estas NN.SS.

**Art.294.-Tipologías de edificación.**

Serán de aplicación:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

**Art.295.-Condiciones de volumen.**

- 1.- Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, con menos de 6 m. de fachada o en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 m., excepto en solares residuales entre edificios en zonas consolidadas.
- 2.- Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes de las NN.SS. y sólo podrán ser modificadas mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. Las calles de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 10 m.
- 3.- Las alturas máximas en número de plantas y metros para cada calle quedarán definidas por las reglas generales que se establecen en el siguiente cuadro:

Núcleo	<u>ANCHO DE CALLE</u>		
	A > 10 m	10 m > A > 6 m.	6 m < A
Torre Pacheco	13 m. (4 plantas)	10 m. (3 plantas)	7 m. (2 plantas)
-----			
Roldán.			
Dolores.	10 m.	7 m.	
Balsicas.	(3 plantas)	(2 plantas)	
-----			
Restantes núcleos		7 m (2 plantas)	

No obstante la regla general establecida en el cuadro anterior, las alturas máximas permitidas se reflejan en cada una de las manzanas con números romanos en los planos de Zonas de Normativa Homogénea y Alineaciones.

4.- Fondo máximo edificable: en plantas altas será de 14 m. En planta baja será el mismo si su uso es el de vivienda, y total si el uso es distinto del de vivienda. En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas igual o inferior a 31 m. podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima, de forma que no se aumente la edificabilidad.

5.- Podrán alterarse las condiciones relativas a altura y fondo máximo edificable mediante la redacción de Planes Especiales con los siguientes requisitos:

- La superficie mínima del Plan Especial será de 4.000 m<sup>2</sup>. y afectará a manzanas completas. (Corrección de Error, BORM nº 262, 11 de noviembre de 2004).
- La edificabilidad resultante no será superior a la que se obtenga de la edificación directa de la ordenanza 1 a la parcela primitiva.
- La altura máxima edificable se podrá aumentar en tres (3) plantas respecto a la máxima en cualquiera de sus frentes.
- La parte de edificación en la que se haya producido el incremento de altura se separará de la alineación de las manzanas limítrofes una distancia igual o superior a la altura permitida en estas últimas.
- El espacio que quede libre de edificación se destinará a espacio libre público y será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- Se destinará a espacio libre público, como mínimo, un 20% de la superficie de la manzana previa a la reordenación.
- En el caso de agrupación de manzanas se podrá proponer la supresión de viales o su modificación sin alterar la funcionalidad viaria del entorno. (Modificación Normas Subsidiarias nº 60, BORM nº 87, de 16 de abril de 2004).

#### **Art.296.-Condiciones estéticas.**

1.- Todas las edificaciones que se construyan en los cascos antiguos no desentonarán del ambiente.

2.- Se prohibirá el empleo de materiales y colores que entren en conflicto con los dominantes en la zona, así como se tendrán en cuenta en la composición de fachadas la escala general, decoración y proporción de huecos, de acuerdo con el carácter de las edificaciones existentes.

3.- Las medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las medianeras los tendidos de cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

#### **Art.297.-Condiciones de uso.**

Se autorizarán los siguientes:

- Residencial en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
- Industrial, categoría 1ª y 2ª, situaciones A, B y C.
- De oficinas en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- De espectáculos en clases A y B en todas sus categorías y grados.

- Docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 4ª y 5ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- De esparcimiento en todas sus clases.

### **Sección 3ª: Ordenanza 2a. Transición de ensanche en conservación.**

#### **Art.298.-Concepto y ámbito de aplicación.**

- 1.- La zona "Transición de Ensanche en Conservación" comprende aquellas zonas periféricas a las de "Casco Urbano" que constituyen sectores de edificación, con unidad compositiva y en buen estado de habitabilidad.
- 2.- El ámbito de esta ordenanza será el grafiado como zona 2a en los correspondientes planos de estas NN.SS.

#### **Art.299.-**

Ordenación y condiciones de volumen y uso. Las edificaciones incluidas en esta zona mantendrán los criterios compositivos del conjunto en el que se incluyen.

Se autorizarán tan solo las obras que no afecten a dichos aspectos.

En caso de existir algún solar sin colmatar, se permitirá su edificación ateniéndose a las mismas características compositivas y de uso del polígono 2a en el que está incluido. En aquellos barrios consolidados con edificación en planta baja, la ocupación en planta primera se realizará dejando un retranqueo mínimo respecto a la alineación de la fachada de 4,00 m.

En todo caso la edificabilidad máxima no será superior a 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Sección 4ª: Ordenanza 2b. Transición de ensanche en colmatación.**

#### **Art.300.-Concepto y ámbito de aplicación.**

La zona "Transición de Ensanche en Colmatación" comprende aquellas zonas exteriores a las de "Casco Urbano" que corresponden a sectores en curso muy avanzado de edificación en los que se precisa una reglamentación para el actual proceso de colmatación y para la futura renovación en su caso.

#### **Art.301.-Tipologías de edificación.**

Serán de aplicación:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

#### **Art.302.-Condiciones de volumen.**

1.- Se considerarán edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizará parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, con menos de 8 mts. de fachada o en las que no puede inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 8 m.

2.- Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes de las NN.SS. y sólo podrán ser modificadas mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Las calles de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 10 m.

3.- Las alturas máximas en número de plantas y metros para cada calle quedarán definidas por las reglas generales que se establecen en el siguiente cuadro:

<u>ANCHO DE CALLE</u>		
<u>Núcleo</u>	<u>A &gt; 12 m</u>	<u>12 m</u>
Torre-Pacheco		
Roldán	10 m	7 m
Dolores	(3 plantas)	(2 plantas)
Balsicas		
-----		
Restantes núcleos	7 m (2 plantas)	

No obstante la regla general establecida en el cuadro anterior, las alturas máximas permitidas se reflejan en cada una de las manzanas con números romanos en los planos de Zonas de Normativa Homogénea y Alineaciones.

4.- El fondo máximo edificable será de 14 metros. En planta baja, el fondo será el mismo si su uso es vivienda y total si el uso es distinto del de vivienda.

En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas igual o inferior a 31 metros podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima, de forma que no se aumente la edificabilidad.

5.- Se permitirá un retranqueo de fachada máximo de 3 m. sin pérdida de fondo edificable siempre que las medianeras que se generen se traten como fachadas. El espacio libre que se produzca con el retranqueo tendrá que ser destinado a jardín privado.

6.- Los balcones, cornisas, marquesinas y demás cuerpos volados cumplirán lo establecido en las normas generales de volumen.

7.- Podrán alterarse las condiciones relativas a altura y fondo máximo edificable mediante la redacción de Planes Especiales con los siguientes requisitos:

- La superficie mínima del Plan Especial será de 4.000 m<sup>2</sup>. y afectará a manzanas completas. En caso de agrupación de manzanas se podrá proponer la supresión de viales o su modificación sin alterar la funcionalidad del entorno.
- La edificabilidad resultante no será superior a la que se obtenga de la aplicación directa de la ordenanza 2b.
- La altura máxima edificable podrá aumentarse en tres (3) plantas respecto a la máxima en cualquiera de sus frentes.
- La parte de la edificación en la que se haya producido el incremento de altura se separará respecto de la alineación de las edificaciones limítrofes una distancia igual a su altura, cediéndose el espacio resultante del retranqueo, de forma obligatoria y gratuita, al Ayuntamiento.
- Se destinará a espacio libre público, como mínimo, un 20% de la superficie de la manzana, no computando-se en dicho porcentaje el espacio resultante del retranqueo obligatorio respecto a las edificaciones limítrofes. (Modificación Normas Subsidiarias, nº 71, de 5 de marzo de 2005).
- 8.- Los solares recayentes a la Avda. de Murcia en Roldán, grafiados como 2b.2 de normativa homogénea y alineaciones, están obligados a modificar su alineación mediante retranqueo hasta la línea de trazo discontinuo. La reducción de edificabilidad causada por el citado retranqueo se podrá compensar en un ático

inscrito bajo un plano que forme un ángulo de 45º con el forjado del techo de la última planta y que no exceda la altura de 3,70 m. sobre dicho forjado. Esta planta de ático no podrá ser superada en altura por ninguna otra edificación, salvo cajas de escalera, cuartos de maquinaria para ascensores o chimeneas.

Respecto al volumen permitido del ático, su tratamiento exterior, incluidas las posibles medianeras vistas, se realizará con los mismos materiales que la fachada del edificio. (Modificación Normas Subsidiarias Nº 81, BORM nº 181 de 6 de agosto de 2004, posterior corrección de error nº BORM nº 301, de 30 de diciembre de 2004).

**Art.303.-Condiciones de uso:**

Se autorizarán los siguientes:

- Residencial en todas sus clases y categorías.
- Garaje-aparcamiento en todas sus categorías en grados 1º y 2º
- Industrial, categorías 1ª y 2ª, situaciones A, B y C.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercial, en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión en clases A y B en todas sus categorías y grados.
- Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religiosos en todas sus categorías.
- Esparcimiento en todas sus clases.

**Art.304.-Condiciones estéticas.**

Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, y se emplearán materiales de los usados tradicionalmente en la zona o que no desentonen con ellos.

El cerramiento de parcelas se realizará con una altura máxima de 1 metro para la fábrica de albañilería, y de 2 m. para rejas, setos vegetales o alambradas. No se permitirá el alambre espinoso.

Las medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revestirán con materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la edificación.

**Sección 5ª: Ordenanza 2c. Unidad de ejecución.**

**Art.305.-Concepto y ámbito de aplicación.**

Las Unidades de Ejecución están constituidas por zonas grafiadas como "2c" en los correspondientes planos de las NN.SS., correspondientes a amplias áreas con edificación incipiente o nula, y que constituyen zonas no consolidadas de suelo urbano.

**Art.306.-**

Las Unidades de Actuación se desarrollarán y se gestionarán de acuerdo con las determinaciones contenidas en la legislación vigente y las especificaciones contenidas para cada una de ellas contenidas en el Anexo II de las Normas Subsidiarias.

Mediante la redacción de un Plan Especial podrá aumentarse la edificabilidad especificada hasta un 10%, aumentándose en la misma proporción las cesiones destinadas a espacios libres y equipamientos públicos indicados para cada Unidad en el Anexo II, con las siguientes condiciones:

- La superficie edificable resultante del aumento de edificabilidad considerado estará destinado a otros usos distintos del residencial.

- La edificabilidad global resultante no podrá superar la edificabilidad máxima obtenida por aplicación directa de la ordenanza correspondiente.
- Se fijará la ubicación tanto de la superficie destinada a otros usos como de la destinada a espacios libres y equipamientos públicos, resultantes del incremento de edificabilidad autorizado. (Modificación Normas Subsidiarias, nº 71, de 5 de marzo de 2005).

**Art.307.-**

Una vez aprobado su desarrollo y gestión, serán de aplicación en cada una de ellas las ordenanzas de las zonas grafiadas en cada una de las manzanas e indicadas así mismo en el Anexo II: Unidades de Ejecución.

**Sección 6ª: Ordenanza 3. Ciudad jardín.**

**Art.308.-Concepto y ámbito de aplicación.**

- 1.- La zona "Ciudad jardín" está constituida por sectores de ensanche o núcleos aislados, que por sus condiciones son adecuados al uso residencial unifamiliar aislado.
- 2.- El ámbito de esta ordenanza será grafiado como zona 3 en los correspondientes planos de estas NN.SS.

**Art.309.-**

Serán de aplicación las tipologías de:

- Edificación aislada.
- Edificación adosada, cuando el conjunto edificado se ejecute bajo las directrices de un proyecto único.

**Art.310.-Condiciones de volumen.**

- 1.- El número de plantas máximo será dos (7m) y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta del edificio 9,5 m.
- 2.- Se permiten buhardillas con una ocupación máxima de planta del 30 % de la planta de vivienda inmediata inferior y un volumen máximo del 15 % del volumen de la vivienda.
- 3.- La superficie mínima de parcela será de 400 m<sup>2</sup> y la edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art.311.-**

Será obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a fachada y linderos, siendo la ocupación máxima del 40%.

**Art.312.-Condiciones estéticas.**

- 1.- Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, y se utilizarán materiales de los utilizados tradicionalmente en la zona o que no desentonen con ellos.
- 2.- Se permitirán cerramientos de los linderos de las parcelas con una altura máxima de 1 m. para la fábrica maciza, y de 2 m. para rejas, alambradas o setos vegetales. No se permitirá el alambre espinoso.

**Art.313.-Condiciones de uso.**

Se autorizarán los siguientes:

- Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar.
- Garaje en categoría 1ª.
- Industrial, categoría 1ª, situaciones A y B y 2ª en situación B.
- Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
- Comercial en categorías 3ª y 4ª.



- Espectáculos y salas de reunión en clases B, categorías 1ª y 2ª, grado 5.
- Docente y asistencial en categorías 1ª, 2ª y 3ª en todas sus clases.
- Sanitario en categorías 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religiosos en todas sus categorías.
- Esparcimiento en todas sus clases.

#### **Sección 7ª: Ordenanza 4. Almacenamiento e industria.**

##### **Art.314.-Concepto y ámbito de aplicación.**

**SUBZONA 4a - Industrial compacta:** constituida por el suelo industrial configurado en manzana cerrada, que alberga pequeñas industrias y almacenes y que se encuentra parcialmente consolidado.

**SUBZONA 4b - Industrial aislada:** constituida por el suelo industrial que alberga las actividades industriales en edificación aislada, incluyéndose dentro de esta denominación las naves-nido, y se sitúa de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

##### **Art.315.-Tipologías de edificación.**

Serán de aplicación:

**SUBZONA 4a:** Edificación en manzana cerrada.

Edificación adosada

Edificación aislada.

**SUBZONA 4b:** Edificación adosada.

Edificación aislada.

##### **Art.316.-Condiciones de volumen:**

1. **SUBZONA 4a:** Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No autorizándose parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, con 10 mts. de longitud mínima de fachada, y 10 m. de diámetro mínimo de círculo inscrito.

Se permite la ocupación total del solar con, edificabilidad máxima de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta y altura máxima de 7 m. (2 plantas).

2. **SUBZONA 4b:** Se considerarán edificables todas las parcelas actualmente existentes. No autorizándose parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, con 16 m. de longitud mínima de fachada, y 16 m de diámetro mínimo del círculo inscrito. No obstante se autorizará la segregación de la edificación en lotes, siempre que cumplan las condiciones señaladas para las naves-nido.

La separación mínima a fachada será de 5 m. y al resto de linderos de 4 m. la ocupación máxima de parcela será del 60 % y la edificabilidad máxima de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta. La altura máxima será de 9 m. y 2 plantas, aunque dicha altura podrá ser sobrepasada cuando se justifique debidamente su necesidad por las características de la propia industria.

Para la construcción de naves-nido la separación a linderos será como mínimo de 7 m. y el frente de parcela edificado no superará los 120 m.

3.- Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes de las NN.SS. Las calles de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 12 m.

4.- Todas las parcelas deberán ser valladas, siguiendo las alineaciones de todas las fachadas o linderos en los que sea obligatorio el retranqueo. Los accesos habrán de cerrarse con puertas practicables diáfanas de 2 m. de altura.

Las cercas serán de tela metálica, sobre basamento de fábrica, de altura 0,5 m. La altura media total de la cerca será de 2 m. medidos desde el punto medio de cada lindero. Cuando la diferencia de cotas entre los extremos de éstos sea superior a 1 metro, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

5.- Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan cuando abran huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

**Art.317.-Construcciones accesorias.**

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, chimeneas, etc. Su forma y volumen son libres siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

La altura de las chimeneas será como mínimo 2 veces la altura del edificio contiguo más alto.

**Art.318.-Condiciones estéticas.**

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

**Art.319.-Condiciones de uso.**

Se autorizarán los siguientes:

**EN SUBZONA 4a:**

- Residencial en clase A, categoría 1ª, cuando la parcela tenga una superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup>, la vivienda esté destinada a ser ocupada por personal directamente vinculado a la industria (propietario, guarda, conserje, etc.). Dicha vivienda no podrá tener una superficie inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
- Garaje-aparcamiento en todas sus categorías.
- Agropecuario en categoría 4ª y 5ª.
- Industrial en categoría 1ª y 2ª y en todas sus situaciones.
- Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Comercial en categorías 1ª y 2ª.
- Esparcimiento en zonas libres en todas sus clases.
- Socio-cultural y asistencial en todas sus clases, en todas sus categorías y en todos sus grados.
- Sanitario, en categoría 4ª.
- Deportivo en todas sus categorías. (Modificación Normas Subsidiarias nº 51, BORM nº 25, de 30 de enero de 2002).

#### **EN SUBZONA 4b:**

- Residencial en clase A, categoría 1ª, cuando la parcela tenga una superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup>, la vivienda esté destinada a ser ocupada por personal directamente vinculado a la industria (propietario, guarda, conserje, etc.) y que no se adose a edificios destinados a fabricación. Dicha vivienda no podrá tener una superficie inferior a 45 m<sup>2</sup>. ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
- Garaje-aparcamiento en todas sus categorías.
- Agropecuario en categoría 4ª y 5ª.
- Industrial en categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en todas sus situaciones, con excepción de las peligrosas cuya peligrosidad se base en la fabricación o manipulación de explosivos, y las relacionadas con empleo de energía nuclear o materiales radioactivos por encima de los límites que fijan las disposiciones especiales sobre esta materia.
- Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Comercial en categoría 2ª.
- Esparcimiento en zonas libres en todas sus clases.
- Socio-cultural y asistencial en todas sus clases, en todas sus categorías y en todos sus grados.
- Sanitario, en categoría 4ª.
- Deportivo en todas sus categorías. (Modificación Normas Subsidiarias nº 51, BORM nº 25, de 30 de enero de 2002).

#### **Sección 8ª: Ordenanza 5. Parques privados con interés paisajístico/ambiental.**

##### **Art.320.-Concepto y ámbito de aplicación.**

1.- La zona "Parques y Jardines privados con interés paisajístico-ambiental", grafiada como zona 5 en los correspondientes planos de las presentes NN.SS. comprende aquellas fincas urbanas o rústicas, generalmente con edificación principal y entornos ajardinados, que contribuyen a la mejora del medio ambiente pese al mantenimiento de su carácter privado.

Quedan incluidos en esta ordenanza los atrios existentes así grafiados.

2.- Los valores paisajísticos que se protegen pueden estar radicados sobre el mismo suelo calificado como 5 o bien constituir panorámicas lejanas para cuya contemplación se requiere el tratamiento que aquí se desarrolla sobre determinadas áreas de interés.

##### **Art.321.-**

La edificación existente, si la hubiere y no estuviera catalogada por sí misma para conservación, sólo podrá reformarse o renovarse sin otro aumento de edificabilidad o cambio de ocupación que el que no supere una variación del 10% sobre la edificación existente, y conservando el carácter de dicha edificación en cuanto a estética, uso, etc.

##### **Art.322.-Condiciones de ordenación.**

Los sectores pertenecientes a esta zona estarán vinculados a la conservación de sus características.

Deberán ser objeto de una especial protección, y por lo tanto, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de sus aspectos paisajísticos y de su destino actual, o lesión en el valor específico ambiental que se quiera proteger dentro del territorio municipal.

**Art.323.-Condiciones de uso.**

No podrá alterarse el uso existente al entrar en vigencia las presentes Normas. Se prohíbe expresamente la tala de arbolado y la modificación del tipo y ordenación de la jardinería, pero se admite su sustitución.

**Sección 9ª: Ordenanza 6. Parques y jardines públicos.**

**Art.324.-Concepto y ámbito de aplicación.**

La zona de "Parques y Jardines Públicos" grafiada como 6 en los planos de las presentes Normas, comprende aquellas áreas destinadas a espacios libres públicos con proporción grande de vegetación, y que están dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos, y al mantenimiento de la calidad ambiental de la vida urbana.

**Art.325.-**

Será de aplicación la sección 13ª del capítulo 10 (Artículo 260 a 266). Esta ordenanza se entenderá encaminada además a la conservación de árboles y arbustos, así como el incremento de la población arbórea y, en general, a la creación y conservación de los mantos de vegetación de las zonas urbanas.

**Art.326.-Sistema de gestión.**

- 1.- Los terrenos calificados como 6 en áreas de suelo urbano calificadas como zonas 1, 2a y 2b en los correspondientes planos de las presentes Normas y que no fueran de propiedad pública se adquirirán por el sistema de expropiación.
- 2.- Los situados en áreas calificadas como Unidades de Ejecución que no fueran de propiedad pública, se obtendrán gratuitamente como resultado de la reparcelación de la unidad en cuestión, por el sistema de compensación.
- 3.- En suelo Apto para Urbanizar, las superficies calificadas como 6 computarán a los efectos previstos en el artículo 83.2.c de la Ley del Suelo. Si dichas superficies forman parte del Sistema General de Espacios Libres, su adquisición se llevará a cabo mediante expropiación o bien por compensación con el sector colindante, dotando a éste con un aprovechamiento por encima del resto de los sectores.

**Sección 10ª: Ordenanza 7. Equipamientos colectivos.**

**Art.327.-Concepto y ámbito de aplicación.**

La zona de "Equipamientos Colectivos" grafiada como 7 en los planos de las presentes NN.SS., comprende aquellas áreas situadas en suelo urbano íntegramente destinadas a usos públicos o privados colectivos. En dichos planos se especifica si el uso es privado.

**Art.328.-Ordenación.**

En manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentre no permitiéndose la creación de medianerías vistas.

**Art.329.-Tipologías de edificación.**

Se contemplan las siguientes tipologías:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

#### **Art.330.-Condiciones de volumen.**

1. En manzanas íntegramente destinadas a equipamientos colectivos:

En general, se autorizará una edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta, con una altura máxima de 10 m., equivalente a 3 plantas.

Para equipamientos de titularidad pública, destinados a usos administrativos, socio-cultural, asistenciales y sanitarios, se autorizará una edificabilidad máxima de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela neta, con las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima de parcela neta será del 75%.
- La altura máxima edificable podrá aumentarse en tres (3) plantas respecto a la máxima en cualquiera de sus frentes. (Modificación Normas Subsidiarias nº 61, BORM nº 240, de 15 de octubre de 2016).

2. En manzanas en las que se integran equipamientos colectivos y otros distintos de parques y jardines públicos o privados, se limitará la altura a la edificable en la calle de su situación.

No se limitará el fondo máximo edificable, debiéndose producir un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los linderos una vez superado el fondo máximo autorizado aplicable a la edificación colindante.

#### **Art.331.-Condiciones de uso.** Se autorizarán los siguientes:

- Espectáculos y salas de reunión en todas sus clases, en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> y en todos sus grados.
- Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Socio-cultural, docente y asistencial en todas sus clases, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> y en todos sus grados
- Sanitario en todas sus categorías.
- Deportivo en todas sus categorías.
- Religiosos en todas sus categorías.
- Esparcimiento y zonas libres, en sus clases 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> y situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Se autorizarán a la Administración o Entidades sin ánimo de lucro, los usos de:

- Garaje-aparcamiento, categorías 2<sup>a</sup>,3<sup>a</sup>,4<sup>a</sup>,5<sup>a</sup>,6<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>. - Comercial en clase 1<sup>a</sup>.
- Cualquier otro que pueda ser considerado servicio público.

#### **Art.332.-Sistema de gestión.**

1. Los terrenos calificados como 7 en áreas de suelo urbano calificadas como zonas 1, 2a y 2b en los correspondientes planos de las presentes NN.SS. y que no fueran propiedad pública, se adquirirán por el sistema de expropiación.

2. Los situados en las áreas calificadas como Unidades de Ejecución, y que no fueran de propiedad pública, se obtendrán gratuitamente como resultado de la reparcelación de la Unidad en cuestión, por el sistema de compensación.

3. En suelo Apto para Urbanizar, las superficies clasificadas como 7 computarán a los efectos previstos artículo 83.2d) de la LS 92.

Si dichas superficies forman parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario, su adquisición se llevará a cabo mediante expropiación o bien por compensación con el sector colindante, dotando a este con un aprovechamiento por encima del resto de sectores.

## Sección 11ª: Ordenanza 8. Comunicaciones y transportes.

### Art.333.-Concepto y ámbito de aplicación.

La zona de "Comunicación y Transportes" grafiada así en los correspondientes planos de las presentes Normas, comprende dos situaciones:

**Situación 8a:** Comprende los terrenos destinados a recibir o albergar las instalaciones y edificaciones derivadas del tránsito y movilidad de personas y mercancías.

**Situación 8b:** Comprende las siguientes zonas de protección, no necesariamente marcadas en planos:

- de cauces públicos.
- de ferrocarriles.
- de carreteras y caminos públicos.
- de líneas de alta tensión aéreas.
- de redes de energía.
- de redes de comunicación.

### Art.334.-Ordenación.

Se establecen las siguientes zonas de protección para la situación 8b:

#### 1.- De cauces públicos:

Del canal principal del Trasvase, 50 m. a partir de cada lado de la arista superior del canal.

De los restantes canales secundarios, 15 m. a ambos lados a partir de la arista superior del canal.

De los restantes cauces de riego y avenamiento, y de ramblas y torrentes, 3 m. a ambos lados a partir de la arista superior.

2.- **De ferrocarriles:** Las establecidas por el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 28 de septiembre de 1990. En el esquema adjunto se indican las bandas de afección de los terrenos limítrofes afectados según el mencionado Reglamento.

3.- **De carreteras y caminos públicos:** Las establecidas para cada tipo por la Ley de Carreteras y Caminos de 29 de junio de 1.988 para la red nacional y la Ley de Carreteras de la Región de Murcia de 27 de agosto de 1990 para el resto.

En el esquema adjunto se indican las bandas de afección de los terrenos según los diferentes tipos de carreteras.

4.- Aquellas zonas sobre las que exista una línea aérea de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de 28 de noviembre de 1.968, la Ley de 18 de marzo de 1.966 y el Decreto de 20 de octubre de 1.966.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la que se establece en el Reglamento:

- Bosque, árboles y masas de arbolado:

$1,5 + U/150$  m. con un mínimo de 2 m.

- Edificios o construcciones:

$3,3 + U/100$  m. con un mínimo de 10 m.

U: Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

**Art.335.-Condiciones de volumen.**

La edificación de los sectores comprendidos en esta zona ordenará:

En situación 8a: La edificación se regirá por las Normas de la zona 7.

En situación 8b: No se realizará ninguna construcción, excepto en la zona de protección de carreteras en que podrán edificarse las que sean autorizadas por el órgano administrativo de quien dependa la carretera.

**Art.336.-Condiciones de uso.**

Se autorizarán los siguientes:

En situación 8a:

- Garaje-aparcamiento en categoría 8ª, así como los diferentes usos que puedan considerarse vinculados a éstos para su normal funcionamiento (oficinas, comercial, espectáculos y salas de reunión, etc.)

En situación 8b:

- Deportivo al aire libre en categoría 4ª.

- Esparcimiento en zonas libres, en todas sus clases.

---

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28 / 09 / 1.990).  
USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS.  
PROTECCION ESTACION RADIONAVAL RECEPTORA.

---

**Sección12ª: Ordenanza 9. Núcleos rurales.**

**Art.337.-Ambito de aplicación.**

El ámbito de esta ordenanza está constituido por agregados de edificación con más de 10 viviendas, que forman pequeños núcleos urbanos pese a estar enclavados en suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes núcleos:

- Hortichuela.
- Los Meroños.
- La Pedrera de El Jimenado.
- Las Casicas de Dolores.
- Lo Barriento.
- Las Pedreñas de Hortichuela.
- Villar Alto de Dolores.
- Los Triviños.
- Los Mateos de Hortichuela.
- Los Cortados de Dolores.
- Las Moreras de Roldán.
- Las Casas de Hortichuela.
- Los Sánchez.
- Las Casas de Pedro Isidro.
- La Peña. (M. N° 25).

#### **Art.338.-Tipologías de edificación.**

Se permiten las siguientes:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación aislada.
- Edificación adosada.

#### **Art.339.-Condiciones de edificación.**

- 1.- Solo se autorizará la construcción de una edificación o vivienda por promotor y año, debiendo acreditar el mismo su vinculación con el núcleo rural donde pretenda ejecutar las obras.
- 2.- Se considerarán edificables todas las parcelas actualmente existentes. No autorizándose parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>, o de longitud de fachada menor de 7 m. En caso de edificación aislada, la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.
- 3.- El número máximo de plantas será de dos, y la altura máxima sobre rasante, de cualquier punto de la cubierta, de 8,50 m.
- 4.- La edificabilidad máxima será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.- No se permiten, en ningún caso, buhardillas, sótanos, ni semisótanos destinados a vivienda.

#### **Art.340.-Condiciones estéticas.**

- 1.- Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales con una altura máxima de 1 metro.
- 2.- Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.
- 3.- Se permiten cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de 1 metro para fábrica maciza (con idénticas limitaciones en cuanto a materiales que para las fachadas) y de 2 m. para rejas, alambradas y setos vegetales. No se permitirá el alambre espinoso.

#### **Art.341.-Condiciones de uso.**

Se autorizarán los siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Garaje en categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
- Agropecuario en categorías 1<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Industrial en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, situaciones A y B.
- Oficinas en categoría 4<sup>a</sup>.
- Comercial en categoría 4<sup>a</sup>.
- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus clases y categorías.
- Sanitario en categoría 4<sup>a</sup>
- Deportivo en categoría 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>

### **Sección 13<sup>a</sup>. Ordenanza 10. Servicios Técnicos.**

#### **Art.342.-Ambito de aplicación.**

El ámbito de esta ordenanza está constituido por aquellas áreas destinadas a albergar instalaciones generales de utilidad pública.



#### **Art.343.-Condiciones de volumen.**

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica para cada caso y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- 1.- El número máximo de plantas será dos (9 m.), pudiéndose sobrepasar dicha altura cuando se justifique debidamente su necesidad por las características propias de la instalación.
- 2.- La ocupación máxima de parcela será del 70 %.
- 3.- La edificabilidad máxima será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Art.344.-Condiciones de uso.**

Se autorizan los siguientes usos:

- Depósitos de aguas potables.
- Depuradoras de aguas residuales.
- Centrales de energía.
- Vertederos y estaciones de tratamiento de residuos sólidos.
- Servicios de Seguridad y Defensa.
- Mercados centrales mayoristas.
- Cementerios.

### **CAPITULO XIV. NORMAS PARA LA REDACCION DE PLANES ESPECIALES.**

#### **Sección 1ª. Norma general.**

##### **Art.345.-Normas de aplicación.**

Para la redacción y contenido de los Planes especiales, es de aplicación la normativa general de las NN.SS. en lo que proceda, lo estipulado en el capítulo 9º del Título I del RP y la normativa particular que se señala en las siguientes secciones de este capítulo.

#### **Sección 2ª: Plan Especial de Protección de El Pasico.**

##### **Art.346.-Ámbito de aplicación y objeto.**

El Plan Especial de El Pasico abarca el área así grafiada en los planos de Clasificación del Suelo, siendo su superficie aproximada de 60.000 m<sup>2</sup>.

Su objetivo es el de constituir un gran parque urbano en el entorno de la Ermita de El Pasico. Con el fin de facilitar el paso de los terrenos afectados por este Plan a dominio público, se establece una edificabilidad de 0,08 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de suelo cedido.

##### **Art.347.-Condiciones de las cesiones y edificabilidad.**

Las cesiones se realizarán en una única parcela que abarcará la Ermita de El Pasico y su entorno.

Concentrándose la edificabilidad en su extremo opuesto.

Se establece como único uso autorizado el de vivienda unifamiliar en parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

La altura de la edificación no superará las 2 plantas de altura (7 m.).

### **Sección 3ª: Plan Especial de Protección del Cabezo Gordo.**

#### **Art.348.- Ámbito de actuación.**

El ámbito de actuación de este Plan Especial abarca el área del Cabezo Gordo según la delimitación así grafiada en los planos de Clasificación del Suelo, con una superficie de 360 Has.

#### **Art.349.-Objetivos.**

Los objetivos del presente Plan Especial son los Protección Paisajística y Protección Arqueo-lógica, siendo las directrices para la ordenación de este área serán las fijadas por la Consejería de Medio Ambiente, según establece la Ley 4/1992 de 30 de julio de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.

Dada la existencia de un yacimiento arqueológico de interés, serán tenidas en consideración, igualmente, las determinaciones que establezca la Consejería de Cultura y Educación.

#### **Art.350.-Estructura y contenido mínimo.**

Los Planes Especiales se desarrollarán en tres fases, cada una de las cuales analizará como mínimo los aspectos siguientes con la exhaustividad precisa, para una adecuada caracterización y desarrollo de las determinaciones que se establezcan en las zonas.

##### **I) ESTUDIOS BASICOS.**

###### **A) Introducción.**

###### **A.1.- Presentación del estudio.**

Antecedentes. Objetivos generales.

Planteamiento metodológico.

###### **A.2.- Identificación del área de estudio.**

Localización y límites.

###### **B) Estudio del medio físico.**

###### **B.1.- Topografía y relieve.**

Altitudes. Morfología. Pendientes. Orientación.

###### **B.2.- Geología.**

Historia geológica. Estratigrafía. Litología. Recursos geológicos y mineros.

###### **B.3.- Clima.**

Temperaturas. Prescripciones. Vientos. Insolación.

Evapotranspiración. Humedad. Heladas. Confort climático. Tipología agroclimática.

###### **B.4.- Hidrografía.**

Cuencas. Caracterización hidrológica. Cursos de agua.

Régimen pluvial. Caudales. Aprovechamientos.

Aguas subterráneas. Vulnerabilidad a la contaminación.

###### **B-5.- Suelos.**

Características y clasificación edafológica. Erosión y sedimentación.

Calidad agraria y forestal. Inventario de uso del suelo.

###### **B.6.- Vegetación y fauna.**

Inventario de las especies de mayor interés. Localización y densidad.

Fragilidad. Singularidades y Endemismos. Valor científico y recreativo.

Ecosistemas a preservar.

###### **B.7.- Paisaje.**

Análisis de paisaje. Variedad. Calidad visual. Fragilidad. Singularidad. Áreas a preservar.

## II) SINTESIS Y OBJETIVOS.

### A) Síntesis crítica de los estudios básicos.

Accesibilidad. Áreas de interés ecológico y paisajístico.

Potencialidades del medio natural y de sus recursos.

Restricciones principales a los distintos usos de suelo.

### B) Objetivos del planeamiento.

Objetivos de ordenación del medio físico y de los recursos naturales.

Objetivos de uso y vertebración territorial.

### C) Alternativas de actuación.

## III) FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION.

### A) Metodología del Plan.

### B) Definición del modelo territorial.

Inventario y localización de posibles actividades de uso y disfrute. Estudio de impactos. Compatibilidad y complementariedad con los valores ecológicos y paisajísticos. Usos vocacionales. Limitaciones zonales de uso. Interrelaciones de la protección con el medio humano. Justificación del modelo propuesto y su significación para el territorio.

### C) Programa de actuaciones para el desarrollo del Plan.

#### C.1.- Acciones para la protección ecológica.

Delimitación de áreas de protección e identificación en su caso, con las figuras establecidas por la Ley de Espacios

Naturales Protegidos de 2 de mayo de 1975. Normativas de Protección Aplicables a cada ámbito.

C.2.- Acciones para el desarrollo económico. Regulación de usos de las zonas protegidas. Ordenación de las áreas de cultivo. Promoción económica.

C.3.- Acciones sobre el hábitat general. Red de infraestructuras para mantenimiento y disfrute de la zona. Equipamiento para la población autóctona y atraída. Acciones sobre el patrimonio cultural y recreativo. Normativas estéticas correspondientes a los usos permitidos.

### D) Evaluación y programación de las Actuaciones.

#### D.1.- Evaluación.

Valoración del coste de las Acciones. Actuaciones previsibles por los particulares. Propuesta de Organismos ejecutores. Grado de vinculación.

#### D.2.- Programación.

Vigencia. Prioridades. Plazos y etapas de ejecución. Condicionamientos. Programa general. Propuesta de gestión y control.

### E) Recomendaciones y disposiciones transitorias.

### F) Documento de síntesis.

#### F.1.- Memoria.

#### F.2.- Documentación gráfica.

## **Art.351.- Gestión.**

Se constituirá un Patronato para la gestión y cumplimiento de las determinaciones del Plan, integrado por las Entidades establecidas por la legislación vigente a propuesta del propio documento y teniendo en cuenta la asignación de recursos efectuada en los mismos.

## CAPITULO XV. NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

### **Sección 1ª: Normas Generales.**

#### **Art.352.- Ámbito de aplicación.**

- 1.- Las normas contenidas en este capítulo son de aplicación en el suelo clasificado como Apto para Urbanizar y grafiado como tal en los planos de las NN.SS.
- 2.- El Suelo Apto para Urbanizar del término municipal de divide en:  
AUr : Apto para Urbanizar residencial.  
AUi: Apto para Urbanizar industrial.

#### **Art.353.-Normas de aplicación.**

En cada uno de los sectores del suelo Apto para Urbanizar son de aplicación las condiciones generales de infraestructura contenidas en las secciones siguientes, cuando no contradigan las particulares respectivas. Son así mismo de aplicación las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Generales de las NN.SS. que afecten al suelo Apto para Urbanizar.

### **Sección 2ª: Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.**

#### **Art.354.-**

La dotación mínima para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha. El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

#### **Art.355.-**

La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

#### **Art.356.-**

El diseño de la red de distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:

- 1.- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Las arterias generales de conducción deberán configurarse en circuitos en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando, a partir de la malla se de servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial o a 10.000 m<sup>2</sup> de edificación en otros usos.
- 2.- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.
- 3.- Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo calzada cuando el trazado de las calles sea muy irregular.
- 4.- Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando el ancho de la misma sea superior a 20 m. o cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.
- 5.- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.
- 6.- Las llaves de paso de las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

7.- En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del menor diámetro.

8.- Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad.

Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

9.- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

Alcantarillado..... 60 cm.

Gas..... 50 cm.

Electricidad (alta)..... 30 cm.

Electricidad (baja)..... 20 cm.

Telefonía..... 30 cm.

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

10.- Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

11.- Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán, en conducciones, hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm.; y polietileno en diámetros hasta 50 mm. se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

### **Sección 3ª: Condiciones generales de la red de riego.**

#### **Art.357.-**

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m<sup>3</sup>/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

#### **Art.358.-**

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

1.- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

2.- Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

3.- La boca de riego será de 40 mm. y permitirá el acoplamiento de manguera.

4.- Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: Fibrocemento, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

### **Sección 4ª: Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios.**

#### **Art.359.-**

Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, el suelo Apto para Urbanizar se entenderá dividido en las siguientes zonas:

Zona A: Suelo industrial.

Zona B: Suelo residencial, zonas verdes, de uso deportivo y de juegos de niños.

**Art.360.-**

La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:

ZONA	CAUDAL (l/s)	TIEMPO (minutos)	SUMINISTRO O DE LA BOCA (mm)	SEPARACION MAX. ENTRE BOCAS (m)
A	15,00	120	100	100
B	5,00	60	45	200

**Art.361.-**

- 1.- Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.
- 2.- Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.
- 3.- Se situarán preferentemente en intersecciones de calles, o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

**Sección 5ª: Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado.**

**Art.362.-**

- 1.- El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario y verterá a cauce natural o colector público, previo proceso de depuración.
- 2.- Las zonas industriales dispondrán de una red de alcantarillado propia con su correspondiente estación depuradora.
- 3.- No se permiten en ningún caso fosas sépticas.

**Art.363.-**

El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de aguas que se realicen.

**Art.364.-**

Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

**Art.365.-**

El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 10 años.

**Art.366.-**

Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.
- Sección mínima de 30 cm. de  $\varnothing$ .
- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Se instalarán pozos de registro en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección.

Su distancia máxima será de 50 m.

- La red se situará debajo de las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 21 m.

En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir debajo de la calzada.

- Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 m. enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.
- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1 metro de profundidad respecto a aceras o 1,50 m. respecto a calzadas.
- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a los 60 cm.

#### **Sección 6ª: Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica.**

##### **Art.367.-**

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de febrero de 1.949), el Reglamento Técnico de Líneas Áreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de noviembre de 1.968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 20 de septiembre de 1.973).

##### **Art.368.-**

La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 Kw, por habitante.

##### **Art.369.-**

Todo Proyecto de Urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

##### **Art.370.-**

Los centros de reparto se instalarán de las dimensiones necesarias para un número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los organismos competentes y de la compañía suministradora.

##### **Art.371.-**

Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,30 m en una zanja de 60 cm de ancho, como media normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores. Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm de profundidad bajo los mismos y de 10 cm por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.

##### **Art.372.-**

Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 80 cm del nivel del suelo, y nunca a una distancia inferior a los 25 cm. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.

##### **Art.373.-**

En cruzamientos con calles y carreteras todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 20 cm. por debajo de los indicados en párrafos anteriores. En el caso de redes primarias o secundarias, como precaución adicional se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

##### **Art.374.-**

Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía Suministradora.

**Art.375.-**

Los centros de transformación irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados a tal fin en aquellas parcelas en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

**Art.376.-**

Todos los conductores de las redes, tanto de distribución, como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías, y a ser posible debajo de las aceras.

**Art.377.-**

La urbanización de suelo de uso residencial transformará las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

**Sección 7ª: Condiciones del servicio de alumbrado público.**

**Art.378.-**

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

<u>LUGAR</u>	<u>NIVEL DE ILUMINACION</u>	<u>COEFICIENTE DE UNIFORMIDAD</u>
Plazas y Glorietas	30 lux.	0,33
Vías Primarias:		
Calzada	25 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	10 lux.	0,20
Vías Secundarias:		
Calzada	20 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	5 lux.	0,18
Itinerarios Peatonales	5 lux.	0,18

**Art.379.-**

Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

**Art.380.-**

Todas las lámparas tendrán condensadores instalados con el fin de compensar el factor de potencia; esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

**Art.381.-**

Los báculos y los brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las otras serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán así mismo permitir la entrada de lluvia, ni la acumulación de agua de condensación.

**Art.382.-**

Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (Reactancias, arrancadores, etc.).



**Art.383.-**

Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

**Art.384.-**

Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V., irán protegidos a las entradas con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 mm<sup>2</sup> para brazos murales y 2,5 mm<sup>2</sup> para columnas o báculos y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

**Art.385.-**

Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductores a una profundidad de 40 cm.

**Art.386.-**

Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 mm<sup>2</sup> y teniendo especial cuidado de que exista un buen equilibrio de carga entre las fases.

**Art.387.-**

Las secciones de los conductores estarán previstas para transformar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas por lo que la carga mínima prevista será como mínimo 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3 % de la potencia nominal.

**Art.388.-**

La tensión adoptada para las lámparas es de 220 voltios, conectadas entre fase y neutro.

**Art.389.-**

En los cuadros de mando y protección se colocará independientemente de los interruptores horarios o foto-eléctricos, un interruptor de corte omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

**Sección 8ª: Condiciones de las redes de telecomunicaciones.**

**Art.390.-**

- 1.- Las instalaciones deberán cumplir la legislación general establecida sobre esta materia.
- 2.- Los conductores correspondientes a las redes de distribución irán enterrados a una profundidad mínima de 30 cm. del nivel del suelo, y nunca a una distancia inferior a los 25 cm. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de energía eléctrica, etc.
- 3.- En cruzamiento con calles y carreteras todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento instalados a una profundidad de 20 cm. por debajo de los indicados en párrafos anteriores.
- 4.- Todos los conductores de las redes se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías, y a ser posible bajo las aceras.

**Sección 9ª: Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres.**

**Art.391.-**

- 1.- El trazado de las vías se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de cada sector.

2.- Las secciones transversales se ajustarán en lo posible a las indicativas que establece la documentación de las NN.SS. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento coordinarán los respectivos Proyectos de Urbanización.

3.- Los espacios para ubicar los contenedores de residuos se dispondrán en la vía pública sin reducir el ancho de las calzadas sin interrumpir el paso en aceras y sin ocupar espacio de jardines. Su dimensión mínima será 1,10 x 2,20 m. y el número necesario se calculará a razón de uno por cada 30 viviendas o 100 m<sup>2</sup>. de otros usos, o fracción. (Modificación Normas Subsidiarias N<sup>o</sup> 47, BORM n<sup>o</sup> 247, de 26 de noviembre de 2.001).

**Art.392.-**

Los materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de la circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en función de la intensidad del tráfico, según el siguiente cuadro:

1. Calles de anchura hasta 6 m.: Encintado y pavimentación de calzada: Bordillo de hormigón prefabricado; calzada para tráfico ligero con base de 20 cm de espesor de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cm. de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. Aceras de 0,90 m. de ancho en cualquier punto de su recorrido de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor.

Cuando las circunstancias no permitieren cumplir esta condición, las calles se tratarán como calzada continua de uso peatonal, con tolerancia de tráfico en su caso.

2.- Calles de anchura hasta 10 m.: Encintado y pavimentación de calzada: igual que en calles hasta 6 m. Aceras: de 1,20 m. de ancho de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

3.- Calles de anchura hasta 14 m.: Encintado y pavimentación de calzada: Bordillo de hormigón prefabricado; calzada para tráfico medio con base de 20cm de espesor de zahorra artificial, riego de imprimación, capa intermedia de 4 cm. de aglomerado asfáltico tipo III, riego de adherencia y capa de rodadura de 4 cm. de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. Aceras de 1,60 m de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

4.-Calles de 14 o más metros de anchura. Encintado y pavimentación de calzada: Igual que en calles entre 10 y 14 m. Aceras de 2,80 m. de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

**Art.393.-**

Los respectivos Proyectos de Urbanización se atenderán a las prescripciones contempladas en el Decreto Regional n<sup>o</sup>39/1987 de 4 de junio y orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre accesibilidad en edificios públicos y edificación, en aquellos puntos que les afecten así como a las normas específicas que redacten los Servicios Técnicos y apruebe el Ayuntamiento en Pleno en cuanto a tratamiento de texturas de aceras, tipos de bordillo, alcorques, etc. al objeto de que exista uniformidad de diseño.

**Art.394.-**

Los espacios libres (jardines y juegos de niños) así como las partes de vía pública que figuren en los respectivos Proyectos de Urbanización como ajardinadas, serán entregadas al Ayuntamiento en esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

## Sección 10ª: Condiciones y normas particulares de los sectores AUr.

### Art.395.-Ordenación.

La edificación se ordenará mediante Planes Parciales de Ordenación, respetando los viales y áreas destinadas a Parques y Jardines Públicos y equipamientos colectivos grafiados en los planos de estas NN.SS.

En caso de que en el Plan Parcial no abarque la totalidad de un área AU de las delimitadas en los planos, la superficie mínima de dicho Plan será de 7,5 Has. Además se deberán cumplir los requisitos previstos en el artículo 44 del RP no pudiendo dejar enclaves que no satisfagan ambos extremos.

### Art.396.-

La relación de Planes Parciales de uso residencial previstos en estas NN.SS. es la siguiente:

Torre Pacheco AUr nº 1 .....	138.169 m <sup>2</sup> . (M. Nº 39).
Torre Pacheco AUr nº 2 .....	86.900 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 3 .....	128.500 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 4 .....	409.507 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 5 .....	172.000 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 6 .....	87.348 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 7 .....	137.083 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 8 .....	284.758 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 9 .....	82.339 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 10 .....	86.920 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 11 .....	85.746 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 14 .....	99.993 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 15 .....	83.154 m <sup>2</sup> .
Torre Pacheco AUr nº 16 .....	355.156 m <sup>2</sup> .
Torre-Pacheco "Mar Menor" .....	682.051 m <sup>2</sup> . (M. Nº 55).
Torre-Pacheco "Los Galindos" .....	241.426 m <sup>2</sup> . (M. Nº 75).
Torre-Pacheco AUr nº 18.....	140.000 m <sup>2</sup> . (M. Nº 77).
Torre-Pacheco "Mar Menor 2" .....	685.313 m <sup>2</sup> . (M. Nº 78).
Torre-Pacheco AUr nº 19.....	225.804 m <sup>2</sup> . (M. Nº 84).
Torre-Pacheco "Las Conquetas" .....	230.517 m <sup>2</sup> . (M. Nº 88).
Roldán - Lo Ferro AUr nº 1.....	95.454 m <sup>2</sup> . (M. Nº 23).
Roldán - Lo Ferro AUr nº 2.....	82.000 m <sup>2</sup> .
Roldán - Lo Ferro AUr nº 3.....	111.298 m <sup>2</sup> . (M. Nº 31).
Roldán - Lo Ferro AUr nº 4.....	137.800 m <sup>2</sup> .
Roldán - Lo Ferro AUr nº 5.....	117.414 m <sup>2</sup> . (M. Nº 23).
Roldán "La Torre" .....	1.386.541 m <sup>2</sup> . (M. Nº 67).
Roldán "Los Cachimanes" .....	210.400 m <sup>2</sup> . (M. Nº 73).
Roldán AUr .....	113.399 m <sup>2</sup> . (M. Nº 82).
Roldán "Los Saurines" .....	1.541.454 m <sup>2</sup> . (M. Nº 74).
Roldán "Tres Molinos" .....	1.844.929 m <sup>2</sup> . (M. Nº 86).
Roldán AUr.....	265.573 m <sup>2</sup> . (M. Nº 87).
Balsicas AUr nº 1.....	55.600 m <sup>2</sup> .
Balsicas "Los Ceballos" .....	501.300 m <sup>2</sup> . (M. Nº 58).
Balsicas AUr nº A1.....	126.917 m <sup>2</sup> . (M. Nº 83).

Balsicas AUr nº A2.....	186.303 m <sup>2</sup> . (M. Nº 89).
Balsicas "La Maraña" .....	1.000.771 m <sup>2</sup> . (M. Nº 76).
Dolores AUr nº 1.....	153.531 m <sup>2</sup> . (M. Nº 53).
Dolores AUr nº 2.....	85.480 m <sup>2</sup> .
San Cayetano AUr nº 1.....	112.500 m <sup>2</sup> .
San Cayetano AUr nº 2.....	98.500 m <sup>2</sup> .
El Jimenado AUr nº 1.....	102.887 m <sup>2</sup> .
"El Galtero" .....	1.661.200 m <sup>2</sup> . (M. Nº 80).
Santa Rosalía AUr nº 1.....	108.620 m <sup>2</sup> .
Santa Rosalía AUr nº 2.....	704.754 m <sup>2</sup> . (M. Nº 70).

**Art.397.-Condiciones de volumen y uso.**

Las condiciones de volumen y uso se especifican para cada uno de los Planes Parciales en el Anexo III: Planes Parciales, de estas NN.SS.

**Art.398.-Cesiones.**

Las cesiones a realizar se ajustarán a las determinaciones establecidas para cada uno de los Planes Parciales en el Anexo III, de estas NN.SS., cumpliendo en cualquier caso con lo mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

**Sección 11ª: Condiciones y normas particulares de los sectores AUi.**

**Art.399.-Ordenación.**

Las áreas así definidas se ordenarán mediante el desarrollo de los respectivos Planes Parciales, con tipología de edificación aislada o adosada.

Cuando el sector esté bordeado por una carretera perteneciente al sistema general, los enlaces con ésta se harán por cruces que disten entre sí al menos 300 m. estableciéndose vías de servicio paralelas a ella, aparcamientos y espacios libres en el área ocupada por la zona de afección de dicha carretera.

Se proyectarán calles con una anchura mínima de 12 m. y chaflanes de 5 m. como mínimo en todas las esquinas.

Cuando un Plan Parcial no abarque la totalidad de un sector Apto para Urbanizar (Urbanizable) de los delimitados en los planos, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Su superficie no será inferior a 7,5 hectáreas, siendo la superficie restante del sector igual o superior a dicha cantidad.
- Dispondrá de una adecuada continuidad con las infraestructuras existentes y contemplará la idoneidad y posibilidad de desarrollo del área restante del sector, incluidas las previsiones de conexión de las infraestructuras de los servicios urbanísticos, cuyas necesidades se tendrán en cuenta en el dimensionamiento de los mismos.
- Existirá un justo reparto de beneficios y cargas, no admitiéndose diferencia alguna a favor del polígono que se desarrolle en primer lugar. (Modificación Normas Subsidiarias Nº 19, BORM nº 775, de 19 de enero de 2.001.)

**Art.400.-**

La relación de Planes Parciales de uso industrial previstos en estas NN.SS. es la siguiente:

Torre Pacheco AUi nº 12.....	653.737 m <sup>2</sup> . (M. Nº 52).
Torre Pacheco AUi nº 13.....	891.250 m <sup>2</sup> .
Roldán - Lo Ferro AUi nº 5.....	00.000 m <sup>2</sup> . (M. Nº23).
Roldán - Lo Ferro Aui nº 6.....	352.025 m <sup>2</sup> .

Balsicas AUi nº 2.....	74.500 m².
Balsicas AUi nº 3.....	150.150 m². (M. Nº 14).
Balsicas "Los Palomares".....	365.343 m². (M. Nº 16).
Balsicas "Municipal".....	296.800 m². (M. Nº 33).
Balsicas AUi nº 4.....	114.754 m². (M. Nº 35).
Balsicas (Ampliación AUi nº 4).....	289.057 m². (M. Nº 62).
Dolores AUi nº 3.....	41.750 m².
Dolores "El Palmero".....	117.798 m². (M. Nº 85).
San Cayetano AUi nº 3.....	144.500 m².
San Cayetano Aui.....	114.390 m². (M. Nº 68).
Santa Rosalía AUi nº 2.....	600.000 m².

**Art.401.-Condiciones de volumen y uso.**

Las condiciones de volumen y uso se especifican para cada uno de los Planes Parciales en el Anexo III: Planes Parciales, de estas NN.SS.

**Art.402.-Cesiones mínimas.**

Las cesiones a realizar se ajustarán a las determinaciones establecidas para cada uno de los Planes Parciales en el Anexo III de estas NN.SS., cumpliendo en cualquier caso con los mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

**CAPITULO XVI. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Sección 1ª: Régimen del suelo y definiciones.**

**Art.403.-Concepto y ámbito de aplicación.**

La zona así calificada en las presentes NN.SS. comprende las dos subzonas grafiadas como NUa y NUb en los correspondientes planos.

- **Subzona NUa:** La zona "Agrícola de Interés" grafiada como NUa en los Planos de las NN.SS. comprende los terrenos no urbanizables que han de ser objeto de cultivo intensivo en ejecución del Plan de Transformación del Campo de Cartagena (Decreto 1631/1974), y que por ello deben ser objeto de protección especial, no sólo por razones agrícolas sino también paisajísticas.

- **Subzona NUb:** La zona "Rural", grafiada como NUb en los planos de las NN.SS., se extiende sobre suelo no urbanizable, comprendiendo los terrenos yermos o cultivados que no reúnen especial interés agrario ni urbanístico, para protegerlos contra una posible utilización abusiva. Esta calificación es independiente de la existencia o no de regadío.

**Art.404.-**

El suelo no urbanizable deberá, según el artículo 44 del RGU al que remite el artículo 45 del mismo Reglamento:

- Respetar las incompatibilidades de usos que señalan las NN.SS.
- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Podrán autorizarse por el Consejero de Política Territorial previo informe del Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento previsto en el punto 2 del artículo 44 del RGU, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

d) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas establecidas.

e) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de los terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística, según dispone el artículo 259 de la LS 92.

**Art.405.-Núcleo de población.**

Los núcleos de población existentes son los que figuran como núcleos urbanos o rurales y así han sido delimitados en las presentes Normas, teniendo a todos los efectos la consideración de Suelo No Urbanizable cualquier otra agrupación de edificaciones que pueda existir en el municipio.

El cumplimiento de las normas de parcelación, edificación y usos señalados en estas NN.SS. garantiza la no formación de núcleos de Población.

**Art.406.-Unidad mínima de cultivo.**

Es la superficie que debe considerarse como parcela mínima en suelo no urbanizable, a los efectos de indivisibilidad que establece el artículo 258 de la LS 92.

**Art.407.-Parcelaciones urbanísticas.**

Es según el artículo 257 de la LS 92 la división simultánea o sucesiva de los terrenos en lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

**Art.408.-Uso vivienda.**

Se permite el uso de vivienda unifamiliar para las personas que exploten una parcela, ya sea agrícola, pecuaria o forestalmente, en lugares alejados de los suelos urbanos o urbanizables y en forma en que no se dé lugar a la formación de un núcleo de población según la definición que se da en la presente Normativa para el suelo no urbanizable.

En las citadas viviendas se admitirán instalaciones de industrias calificables dentro de la 1ª categoría, derivadas de la explotación en su primera fase de transformación de los productos agropecuarios, ganaderos, mineros o forestales.

**Art.409.-Uso industrial.**

Solamente se permitirá la ubicación en suelo no urbanizable de aquellas instalaciones industriales consideradas como de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, previa obtención de autorización del órgano Autonomico competente.

La tramitación de su instalación se realizará siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3 de la LS 92.

**Art.410.-Otros usos.**

Podrán autorizarse la ubicación en suelo No Urbanizable de aquellas edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, previa obtención de autorización del Órgano Autonomico competente.

La tramitación de su instalación se realizará siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3 de la LS 92.

#### **Art.411.- Unidad mínima de cultivo.**

La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones mínimas de superficie del Ministerio de Agricultura, tanto en áreas de secano como de regadío.

La división o segregación de una finca sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

No obstante, se permite la división o segregación:

- a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.
- b) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que determine reglamentariamente el Ministerio de Agricultura.

#### **Art.412.-Parcela mínima.**

La superficie mínima de las fincas será de 20.000 m<sup>2</sup> en NUa y 50.000 m<sup>2</sup> en NUb. Para instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social se fija la superficie mínima en 10.000 m<sup>2</sup>.

Para instalaciones agrícolas y/o agropecuarias se fija una superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>. En las parcelas de superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>. Se podrán realizar las construcciones necesarias para el cultivo, de acuerdo con la autorización previa de la Dirección Regional de Regadíos y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura de la Región de Murcia. (Modificación de Normas Subsidiarias nº 20, BORM nº76, de 5 de abril de 2005).

No será exigida parcela mínima en los terrenos calificados como NUa y NUb cuando se trate de construcciones al servicio de fincas cuyos propietarios o arrendatarios se constituyan en régimen de Cooperativa o Sociedades análogas, para lo cual deberán cumplirse las siguientes limitaciones:

- a) Que la tramitación se efectúe según el artículo 16.3. de la LS 92.
- b) Que se obtenga informe favorable de la Consejería de Agricultura u órgano en quien delegue.
- c) Que la documentación presentada para la solicitud de licencia vaya acompañada de plano de situación de las fincas con expresión de extensión, linderos y propietarios (o arrendatarios), así como emplazamiento que se pretenda dar a la edificación.
- d) Que la sociedad o cooperativa presente documento justificativo de su constitución, con la relación de los asociados y su relación con la finca a que dará servicio la construcción.
- e) Que el uso de la construcción sea exclusivamente para primera selección de productos agrícolas recién recolectados.
- f) Que se justifique el volumen proyectado en relación al volumen y clase de productos agrícolas que pueden incidir simultáneamente en la recolección.
- g) Que la suma de todas las fincas vinculadas a la edificación no sea inferior a 50 Has.
- h) Que las edificaciones que resulten no formen núcleo de población.

Tampoco será exigida parcela mínima cuando se trate de construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, de acuerdo con las previsiones del Reglamento de Carreteras.

#### **Art.413.-Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de la superficie edificada será:

- En instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social, el 15%.
- En construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas, el 10%.

- En explotaciones agrícolas o agropecuarias, el 5%.

**Art.414.-Edificación máxima.**

Las edificaciones que se construyan al amparo de esta norma destinadas estrictamente a viviendas unifamiliares tendrán una superficie máxima de ocupación en planta de 200 m<sup>2</sup>., incluidos los anexos vinculados (garaje y trastero).

Podrá construirse una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable, limitándose a un máximo de cuatro el número de viviendas permitido por cada finca registral. (Modificación de Normas Subsidiarias nº 20, BORM nº 76, de 5 de abril de 2005).

**Art.415.-Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de 2 plantas (7 m.), excepto cuando se trate de uso hotelero, caso en el que se permitirán 3 plantas (10 m.) siempre y cuando la finca se sitúe a proximidad de un eje de carreteras con fácil acceso al núcleo de Torre-Pacheco. Se admitirán por encima de esta altura sólo aquellos elementos que necesariamente lo requieran (chimeneas, silos, maquinaria, escaleras, etc.).

La aplicación del parámetro para uso hotelero no supondrá aumento de la edificabilidad permitida por el planeamiento (ocupación máxima permitida por dos plantas). (Modificación de Normas Subsidiarias nº 57, BORM nº 41, de 19 de febrero de 2003).

**Art.416.-Retranqueos.**

La distancia mínima de las edificaciones al límite de parcela será:

- 15 m. en el caso de naves y almacenes vinculados a explotaciones agrícolas.
- 10 m. en el resto de los casos.

El retranqueo mínimo respecto a la arista exterior de la calzada en el caso de carreteras será de 25 m.

En los artículos 437 y 438 se definen las normas particulares de protección de vías.

**Art.417.-**

Las limitaciones establecidas en los artículos 412 al 416 no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias, que respondan a Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.
- b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos que desarrollen un fin nacional social, asistencial, educativo o sanitario, que exija emplazarla en suelo no urbanizable.

**Art.418.-**

1.- Las limitaciones establecidas en los artículos 412, 413 y 416 no serán de aplicación en el supuesto de renovación de edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. destinadas a vivienda. En este caso podrá autorizarse una ampliación máxima del 10% sobre la superficie construida de la misma, no superándose las 2 plantas de altura (7m).

Se requerirá informe previo a la solicitud de licencia adjuntando a la solicitud del informe:

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento, grafiando la edificación existente.
- Fotografías de la edificación existente.
- Características fundamentales de la edificación existente: estado de conservación, altura máxima, superficie construida y ocupada, y usos.
- Copia de la escritura de propiedad.



2.- Las limitaciones establecidas en los artículos 412 y 413 podrán superarse en el supuesto de instalaciones agroalimentarias y agropecuarias acogidas a la declaración de interés social, de acuerdo con los siguientes requisitos:

- Superficie mínima de parcela: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Uso exclusivo: Industria agroalimentaria y agropecuaria.
- Ocupación máxima de parcela: 25%.
- Edificabilidad: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Compromiso previo a la concesión de licencia de participación en el desarrollo la figura de Planeamiento que le pudiese afectar en la revisión del planeamiento municipal de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia. (Modificación de Normas Subsidiarias nº 64, BORM nº 160 de 13 de julio de 2006).

**Art.419.-**

Los terrenos comprendidos entre los bordes exteriores de las zonas de servidumbre y las líneas de edificación, podrán computarse a efectos de parcela mínima, siempre que respeten tanto las disposiciones de las presentes Normas generales como las incluidas en las Normativas específicas de cada zona. Los terrenos comprendidos en el interior de las zonas de servidumbre no serán contabilizables.

**Art.420.-**

En las sucesivas edificaciones de vivienda o construcciones auxiliares de la explotación en función de la agregación de superficie, deberán cumplirse las distancias previstas en la definición de núcleo de población, a efectos de que el mismo no se forme.

**Sección 2ª: Condiciones generales de protección del paisaje.**

**Art.421.-**

Toda actuación (trazado de infraestructuras, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias, ante el órgano competente.

Se prohibirán en todo caso aquellas actuaciones que dañen el medio ambiente, paisaje o espacios forestales existentes que no se acompañen de informe favorable del Ayuntamiento, amparado en su manifiesta utilidad social para el municipio, y no justifiquen a juicio del citado órgano la reversibilidad de las alteraciones producidas.

**Art.422.-**

Se evitará la desaparición de las capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

**Art.423.-**

En aquellos lugares que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje.

**Art.424.-**

Antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se puedan producir en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.

**Art.425.-**

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

**Art.426.-**

Los vertederos de las canteras y demás instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valle. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.

**Art.427.-**

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

**Art.428.-**

Los basureros y vertederos se situarán en lugares no visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento a lugar habitado más próximo será al menos de 2.000 m.

**Art.429.-**

El Ayuntamiento y el órgano autonómico competente condicionarán la concesión de licencia para edificaciones en lugares de interés paisajístico, a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación o armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de volúmenes de las edificaciones de interés histórico o pintoresco.

**Sección 3ª: Otras condiciones generales.**

**Art.430.-Condiciones estéticas.**

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición de volúmenes, materiales de fachada y cubiertas típicas de la región, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

**Art.431.-Condiciones higiénicas.**

Se respetarán las señaladas en la legislación vigente en cada caso. La depuración de aguas por fosas sépticas sólo se permite en viviendas unifamiliares aisladas. La depuración en los demás casos, habrá de alcanzar los límites exigidos por el Ministerio de Agricultura para cauces protegidos y guardar la distancia mínima de 50 m a los pozos existentes, sin que las aguas vertidas contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

**Art.432.-Condiciones de accesos y servicios.**

1.- Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

2.- Para todo acceso a vías nacionales y comarcales para el que se prevea una intensidad superior a los 50 vehículos-hora, será necesario un proyecto redactado por el Organismo del que dependa la carretera o, en su defecto, supervisado y aprobado por éste y que la distancia entre accesos de análogas características sea superior a los 1.000 mts.

3.- Los accesos de intensidad menor a los 50 vehículos-hora se permitirán sólo cuando las condiciones del terreno y el trazado de la carretera garanticen la visibilidad necesaria y que la distancia a los demás existentes sea superior a 1.000 mts. para giros a la derecha y a 2.000 m para giros a la izquierda.

4.- Las bandas de circulación de las vías de servicio se calcularán para una velocidad de 50 Km/h y su perfil transversal mínimo será de 7 m. de ancho.

#### **Sección 4ª: Normas para suelo no urbanizable de protección especial.**

##### **Art.433.-Definición.**

Constituyen el suelo no urbanizable de protección especial aquellos terrenos clasificados como urbanizables que en función de las características del paisaje y la vegetación, el interés agrícola, la defensa de cauces fluviales, vías de comunicación o infraestructuras, arqueológico, etc., se hacen objeto de una protección especial mediante el obligado cumplimiento de las disposiciones específicas que se establecen en las presentes normas, para cada una de las áreas de protección determinadas.

##### **Art.434.-Régimen urbanístico.**

El régimen urbanístico correspondiente a estas áreas de protección es el de suelo no urbanizable, siendo de obligado cumplimiento todas las disposiciones establecidas para el citado suelo y, además, las específicas que se enuncian a continuación siendo de aplicación, en caso de discrepancia entre ellas, la más restrictiva.

##### **Art.435.-Clasificación.**

Se distinguen los siguientes tipos de protección especial:

- a) De vías.
- b) De cauces públicos.
- c) Objeto de Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- d) De yacimientos arqueológicos.

#### **Sección 5ª: Normas particulares de protección de vías.**

##### **Art.436.-Vías de la red nacional y provincial.**

El área de protección comprende las zonas de dominio público, servidumbre y afección no clasificadas como suelo urbano o apto para urbanizar.

Se regirá por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, autorización que deberá solicitarse cumpliendo los trámites y prescripciones de los artículos 85 y 86 del Reglamento de Carreteras.
- b) Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y, en particular, la visibilidad y el paisaje.
- c) No podrá realizarse ni autorizarse ningún tipo de obra que contravenga las disposiciones anteriores, ni si quiera por medio de modificación o reposición de la preexistente, salvo en los edificios, donde podrán autorizarse solamente obras de conservación para mantener su destino o utilización actual.

##### **Art.437.- Red Municipal.**

Los cerramientos de limitación de las parcelas colindantes con los caminos vecinales y vías pecuarias, se retranquearán del eje del camino un mínimo de 4 m en los de ancho

menor de 6 m; de 5 m en las comprendidas entre 6 y 8 m; y de 6 m en las de ancho mayor de 8 m.

El eje del camino se define como el equidistante de las propiedades rústicas existentes a sus márgenes, que constan en el catastro de rústica del Ministerio de Hacienda.

Se respetará en cualquier caso, el ancho del camino que se deduzca de los planos catastrales o de las servidumbres actuales.

Las veredas que tradicionalmente han venido siendo utilizadas para el acceso a otras fincas, no podrán ser interrumpidas sin previa licencia municipal y cuando se garantice que no se produce perjuicio a terceros que las utilicen. Los cerramientos que linden con cañadas, caminos o veredas serán objeto de licencia.

#### **Sección 6ª: Normas particulares de protección de las zonas objeto de Planes Especiales de Protección del Medio Físico.**

##### **Art.438.-**

El ámbito de estas normas particulares será el grafiado como tal en los correspondientes planos de las NN.SS. Para ellas se propone la redacción de Planes Especiales que les otorguen alguno de los regímenes establecidos en la Ley de espacios naturales protegidos.

##### **Art.439.-**

Los Planes Especiales se redactarán de conformidad con lo dispuesto en la sección 3ª del capítulo 14 de la presente Normativa.

##### **Art.440.-**

Hasta la aprobación de dichos Planes Especiales no se autorizarán edificaciones de Ningún tipo. Tampoco se autorizarán vallados, parcelaciones, apertura de caminos ni cualquier otra actividad cuyo fin no sea la conservación del medio natural.

#### **Sección 7ª: Normas particulares de protección de yacimientos arqueológicos.**

##### **Art.441.-**

El ámbito de estas normas será el constituido por aquellas áreas en que existen o se supone la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos.

##### **Art.442.-**

Se autorizarán, exclusivamente, los usos actualmente existentes, que no perjudiquen al yacimiento.

No se autorizarán obras que supongan la modificación del perfil de los terrenos en tanto no se hayan realizado las excavaciones arqueológicas pertinentes dirigidas por personal facultativo, hasta conocer los resultados obtenidos.

ANEXO: Las Normas Técnicas de Urbanización contempladas en los artículos 354 al 394, ambos inclusive, serán aplicables a todas las obras de urbanización a realizar en suelo Urbano y Urbanizable en el término municipal de Torre-Pacheco. (M. N° 18.)