

Consejerías de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

14156 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 18 de octubre de 2004, relativa a la normativa de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Águilas. Expte.: 19/93 de planeamiento.

Con fecha 18 de octubre de 2004 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

Primero: Por orden de esta Consejería de 20 de febrero de 2003, se resolvió aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, conforme al documento refundido remitido mediante oficio de 18 de febrero de 2002 a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los informes transcritos en los antecedentes quinto y sexto (párrafos primero y segundo), y con exclusión expresa de las determinaciones referidas al sector que constituye el ámbito del P.E.T «Playas de Niágara», cuya aprobación definitiva queda suspendida para ser objeto de resolución independiente, en el que se abordó el análisis la especial y compleja situación jurídico-urbanística que le afecta. Y, entre tales deficiencias, y respecto de la normativa, se señalaban las siguientes:

- Se constatan algunas omisiones que producen incoherencia en el documento:

- Se debe completar el Capítulo IV del Título 11 al que remiten los arts. 226 y 227, en relación con las indicaciones señaladas por la Consejería de Medio Ambiente en la Orden de 10/08/1993, relativa a la emisión de ruidos y vibraciones. Se debe completar el Capítulo II del Título 10 al que remiten los art. 518.7, 541.6, 570.1 y

573 para la regulación y régimen de los terrenos adyacentes al ferrocarril.

- Art. 7.2. Las alteraciones o subsanaciones de errores que no tienen consideración de modificación pueden admitirse sometidas a criterios objetivos de interpretación para evitar aplicaciones discrecionales y discriminatorias, por consiguiente debe suprimirse la expresión «y cuya interpretación se somete al criterio municipal». Se debe señalar expresamente que las prescripciones de las Normas y del Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiere duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino públicos.

- En el art. 34.1 se debe suprimir la referencia «siempre que no se esté en el supuesto establecido en el aptdo. 3 del artículo anterior», ya que este apartado ha sido suprimido.

- La referencia al TRLS76 en el art. 41.3 debe sustituirse por la remisión al precepto vigente del art. 259.3 del TRLS92.

- La Modificación n.º 17 del PGOU, aprobada definitivamente el 15/10/2001, que afectaba a la redacción de los arts. 163, 383, 403, 412 y 427 no ha sido considerada en este documento, por lo que debe recogerse con las correcciones señaladas para subsanar el art. 427.

- En el aptdo. 1 del art. 166, para establecer el criterio de medición de alturas en edificaciones en esquina de calles con diferente número de plantas, se debería limitar a 17m (el fondo máximo edificable) el tramo, en la calle de menor altura permitida, en que se puede superar ésta con la máxima altura permitida para la edificación de la otra calle, permitiendo el escalonamiento de plantas hasta el frente de 22m, y para los casos en que la altura máxima permitiera diferencias de más de dos plantas, acotar en tramos de 5m como máximo los escalonamientos entre plantas, para reducir el impacto y suavizar la transición en la escala urbana.

- Debe completarse la relación de inmuebles protegidos contenida en el art. 253, conforme a la redacción de la Modificación n.º 14 del PGOU «ordenación de los terrenos de RENFE», que fue admitida por la D.G. de Cultura cuando se tramitó dicha modificación, por considerar que así se subsanaban las deficiencias referidas en la Orden de 10/08/1993.

- Debe redactarse la ordenanza específica sobre anuncios publicitarios y el tratamiento de los bajos en edificios catalogados requerido en el informe de la D.G. Cultura de 02/06/1993.

- Se advierte que los art. 383, 403 y 412 no recogen la redacción dada en la Modif. 17 aprobada definitivamente el 15/10/2001, referidas a la regulación del art. 163.

- El ámbito de aplicación de la regulación del nuevo uso de «servicios del automóvil», contenida en los arts. 386 393, 399 y 408, conforme a la Modif. 12 aprobada definitivamente el 09/11/2000, debería quedar reflejada en los planos de este documento, y no remitir al contenido de dicha Modificación.

- En el art. 390, cuando la parcela tiene frente a dos calles con diferente rasante y sólo se asigna altura a la edificación respecto a la calle de cota inferior, debe preverse la posibilidad de cerrar la parcela mediante vallado (2,20m) en el frente de la calle con cota superior (gráfico b.1).

- En el art. 391.3 se debe corregir la omisión en la magnitud de la inclinación de la cubierta (30.º).

- En el art. 427 debe aclararse que la edificabilidad de 2m²/m² debe referirse a parcela neta, y en el caso de unidades de ejecución, la distribución de la edificabilidad debe realizarse mediante Estudio de detalle cuando la edificación no esté definida en el PG.

- En el art. 436 debe establecerse el criterio señalado en la Orden de 10/08/1993 para el cómputo de superficie edificable del bajo cubierta cuando la altura libre supere 1,50m. Además debe suprimirse el apartado del fondo máximo de la edificación como estableció la Modif. 8 aprobada definitivamente el 01/07/1999.

- Debe completarse la regulación del uso de vivienda en parcela industrial en el art. 439, ya que, suprimidos los párrafos que establecían las condiciones de las viviendas vinculadas al uso industrial en el art. 445, la referencia al art. 445 que pervive en el art. 439 carece de sentido. Siguiendo el criterio establecido en el art. 454 para la UE-16 según la corrección de la Modif. N.º 22 del PGOU (expte. 110/2000, aprobada definitivamente el 11/12/2000), se debe indicar en el art. 439.3 que se autoriza el uso de una vivienda como máximo en planta alta vinculada a la industria, limitándose la superficie máxima de la vivienda.

- En el art. 448 los usos terciarios admisibles deben estar vinculados al uso industrial, aunque para la UE-17 se puedan especificar unas condiciones particulares, manteniendo el criterio del texto de aprobación provisional del PGOU, conforme a la Modif. 11 que regulaba esta UE.

- Debe corregirse la referencia al art. 427 (que regula más precisamente las condiciones de los vuelos y salientes) contenida en el art. 452.

- La creación de la ordenanza hotelera cerrada regulada en el art. 490 supone una modificación del PGOU que debe motivarse y quedar justificada, mencionando las superficies que se han calificado expresamente como «hotelera cerrada». Así mismo debe acreditarse que los parámetros asignados a edificaciones en suelo urbano sin consolidar, son coherentes con los criterios generales de ordenación para otros usos en este tipo de suelo, delimitando las áreas de aplicación, y analizando las condiciones del entorno

para adecuar la integración de estas instalaciones. En su caso, deberían delimitarse unidades de actuación para garantizar el equilibrio de cargas y beneficios derivados de la consolidación de la urbanización y favoreciendo la ordenación homogénea.

- Debería recogerse en el art. 495 la redacción de las condiciones particulares de la zona E-3 «Cabezo de las Cuevas» de conformidad con la Modif. 27 aprobada definitivamente el 26/04/2002.1

- En el art. 496 deben excluirse para el cómputo del aprovechamiento, y de las delimitaciones de las unidades de ejecución, los terrenos pertenecientes al dominio público marítimo terrestre.

- Deberán recogerse las determinaciones de ordenación del plan especial de la zona ferroviaria en anexo documental del PGOU (antes regulada en los arts. 497-500), e insertarse las condiciones de ordenación directa contempladas en la Modif. 14 en el articulado de esta normativa (art. 504.1).

- El aptdo. 501.2, que se introduce tras la aprobación provisional del texto refundido, debe suprimirse porque el Decreto 133/2000 de 15/12/2000 declara BIC con categoría de Monumento, el embarcadero del Hornillo («Boletín Oficial de la Región de Murcia» 296 de 23/12/2000).

- En el art. 504.1 que fija los criterios para el desarrollo del plan especial PE-4 debe establecerse expresamente, como en el art. 504.2, que se deben cumplir las determinaciones y servidumbres fijadas por la Ley de Costas.

- El sector SUP-T17 Niágara, incluido anteriormente entre los sectores de suelo urbanizable programado de régimen común que, por encontrarse en la costa entre las áreas de desarrollo imprevisible, la Orden obligaba a incluir en el suelo urbanizable no programado, dependiendo su desarrollo de la programación de las dotaciones de los sistemas generales necesarios (A.3.1).

- En el art. 527 debe corregirse suelo urbanizable, ya que erróneamente se indica suelo urbano.

- El art. 539 debe ser más preciso, ya que con la redacción propuesta la edificabilidad total del sector, además de elevada, queda indeterminada.

- Debe incorporarse en el art. 542 un apartado para establecer las condiciones de protección que deban contemplar los PPAUU que programen el ámbito de la Sierra del Cumbre, en atención a las indicaciones del apartado A.2.5 de la Orden de 10/08/1993.

- En el art. 545 debería remitirse genéricamente a la regulación de la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia.

- Los retranqueos regulados para las diferentes categorías de suelo no urbanizable (art. 554 y otros), deberían omitir los vallados, pues se entiende que éstos delimitan las propias parcelas en sus linderos.

- En el art. 554.3 debe suprimirse «o superficie designada como unidad mínima de cultivo».

Y, mediante orden de la misma Consejería de 16 de mayo de 2003, se acuerda aprobar definitivamente dicha Revisión-Adaptación ...respecto de las determinaciones referidas al sector «Niágara» cuya transformación urbana habrá de sujetarse a la ordenación y condiciones de edificación y uso contenidas en el P.E.T «Playas de Niágara».

Segundo: Mediante oficio registrado de entrada en esta Consejería el día 27 de noviembre de 2003, el Ayuntamiento remite el referido Texto Refundido en el que se pretende la subsanación de tales deficiencias. Y, sobre dicha documentación y con fecha 7 de octubre de 2004, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emiten informe que concluye del siguiente tenor literal:

«El documento aportado para subsanar las deficiencias señaladas en la Orden de aprobación definitiva de 20/02/2003, corrige todas ellas, si bien debe tenerse presente las advertencias señaladas por la Dirección General de Costas referidas a la documentación gráfica (planos de clasificación y usos del suelo a escala 1/5.000), alineaciones con ordenanzas residenciales que contravienen las disposiciones de la Ley de Costas (regulación del art. 575; ordenanza de edificación abierta, art. 425.7) y definición de planes especiales que no garantizan el cumplimiento de las limitaciones derivadas de la afección por la servidumbre de protección (PE-4), aunque hay que observar que en este documento se ha suprimido el plan especial PE-4.

El alcance del apartado 2 del artículo 539, se ha de ceñir a la posibilidad de incluir una norma en el plan parcial que permita unas mayores posibilidades de edificación que las que se derivan de la aplicación del coeficiente de edificabilidad neta con carácter transitorio y mientras permanezca el uso hotelero. De forma que no intervenga en el cálculo del aprovechamiento resultante del sector. Sin extender estas posibilidades al uso de ocio y comercial.»

Tercero: Mediante oficio de 13 de octubre de 2004, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 14 del mismo mes y año, el Ayuntamiento remite certificación del acuerdo plenario de 13 de octubre de 2004, adoptado sobre la nueva redacción de los artículos 402, 425, y 557 del Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del Plan General del Ordenación Urbana y las correspondientes hojas a sustituir en el texto normativo para su toma de conocimiento y publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. Y, a la vista del mismo, el Subdirector General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emite informe de 15 de octubre de 2004 que concluye del siguiente tenor literal:

«..Con ello se cumplimentan adecuadamente las indicaciones técnicas referidas al texto articulado normativo, y, con la remisión expresa en los artículos

correspondientes a la necesidad de observar en todo momento lo dispuesto en la Ley de costas, se disipa cualquier duda respecto a su estricto cumplimiento, y, mas concretamente, las que se le suscitaban a la Dirección General de Costas en su requerimiento de 15 de julio de 2004 respecto del texto normativo del proyecto. Por todo lo cual, procede su toma de conocimiento y publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», conforme a lo dispuesto en la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.»

Y, en base a las siguientes

Fundamentaciones jurídicas

Única. Que, habiéndose subsanado las deficiencias apuntadas en la resolución aprobatoria, y, estando facultado en la misma el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo para el acto de toma de conocimiento, procede se tome conocimiento de la subsanación llevada a cabo por el Ayuntamiento respecto de las deficiencias que afectaban al texto normativo del proyecto conforme al último texto refundido remitido y, previa sustitución de las hojas igualmente remitidas mediante oficio registrado de entrada el 14 de octubre de 2004, la diligenciación y remisión al mismo de un ejemplar.

Vengo en Resolver:

Tomar conocimiento de la subsanación de las deficiencias señaladas al texto normativo de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Águilas. Y, ordenar su diligenciación -previa sustitución de las hojas igualmente remitidas mediante oficio registrado de entrada el 14 de octubre de 2004-, publicación, y posterior remisión de un ejemplar al Ayuntamiento.

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

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

Ayuntamiento de Águilas

Adaptación – Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

Refundido de la Normativa Urbanística 2004-2

Indice

Desde Artículo

TITULO 1 GENERALIDADES: AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL	1
TITULO 2 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	
Capítulo 1: Disposiciones generales	9
Capítulo 2: Instrumentos de ordenación del PGOU	
Sección 1: Generalidades	11
Sección 2: Planes Parciales	13
Sección 3: Planes Especiales	16
Sección 4: Estudios de Detalle	20
Sección 5: Programas de Actuación Urbanística	23
Sección 6: Normas y Ordenanzas especiales y Catálogos	28
Capítulo 3: Instrumentos de gestión del PGOU	
Sección 1: Generalidades	31
Sección 2: Sistemas de Actuación	36
Sección 3: Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanísticas	40
Capítulo 4: Instrumentos de ejecución del PGOU	
Sección 1: Generalidades	43
Sección 2: Proyectos de Urbanización	48
Sección 3: Proyectos de Edificación	54
Sección 4: Otras obras	60
TITULO 3 INTERVENCION MUNICIPAL DE LA EDIFICACION Y USO Y RÉGIMEN DEL SUELO.	
Capítulo 1: Generalidades	62
Capítulo 2: Tramitación de los instrumentos de ordenación y gestión del PGOU.	
Sección 1: Disposiciones generales	64
Sección 2: Tramitación de los instrumentos de ordenación	66
Sección 3: Tramitación de los instrumentos de ejecución	70
Capítulo 3: Tramitación y licencias de los instrumentos de ejecución del PGOU y de los usos y actividades.	
Sección 1: Disposiciones generales	73
Sección 2: Licencias y tramitación de proyectos y obras	78
Sección 3: Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades	85
Capítulo 4: Protección de la legalidad urbanística.	
Sección 1: Condiciones generales	88
Sección 2: Ineficacia de alineaciones y licencias	91

Sección 3: Inspección de obras	96
Sección 4: Inspección de urbanizaciones	99
Sección 5: Responsabilidades	103
Capítulo 5: Información Urbanística	106
Capítulo 6: Ruinas.	
Sección 1: Declaración	111
Sección 2: Procedimiento	115
Desde Artículo	
TITULO 4 CLASIFICACION Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.	
Capítulo 1: Clasificación del suelo	120
Capítulo 2: Regulación de las situaciones fuera de ordenación	125
Capítulo 3: Condiciones para los derechos de aprovechamiento urbanístico y de uso y propiedad de inmuebles	128
TITULO 5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.	
Capítulo 1: Determinaciones generales	140
Capítulo 2: Condiciones de volumen.	
Sección 1: Parámetros y condiciones de la parcela	142
Sección 2: Parámetros y condiciones de ubicación de la edificación	148
Sección 3: Parámetros y condiciones de ocupación y edificabilidad	155
Sección 4: Parámetros y condiciones de altura de los edificios	160
Sección 5: Sótanos, semisótanos y entreplantas	168
Sección 6: Tipos básicos de edificación	172
Capítulo 3: Condiciones funcionales de la edificación.	
Sección 1: Generalidades	177
Sección 2: Condiciones de accesibilidad.	
Sección 3: Condiciones higiénicas y de confort en los locales	181
Sección 4: Condiciones higiénicas de los edificios: Patios	188
Sección 5: Condiciones de los servicios y dotaciones	199
Sección 6: Condiciones de seguridad	211
Sección 7: Condiciones ambientales	222
Capítulo 4: Condiciones estéticas.	
Sección 1: Generalidades	231
Sección 2: Fachadas y medianerías	236
Sección 3: Salientes, vuelos y elementos publicitarios	242
Sección 4: Protección del arbolado y áreas ajardinadas	248
Capítulo 5: Ordenanzas de Anuncios publicitarios y Tratamiento de bajos en edificios catalogados	251.1
Capítulo 6: Ordenanza de edificios protegidos	252
Capítulo 7: Normas para las redes de infraestructuras.	
Sección 1: Generalidades	261
Sección 2: Condiciones del servicio de abastecimiento de agua	262
Sección 3: Condiciones de las redes de riego	265

Sección 4: Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios	267	Sección 1: Condiciones comunes a todas las zonas	456
Sección 5: Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado	269	Sección 2: Condiciones particulares de la zona D-1: Dotacional entre medianerías	457
Sección 6: Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica	272	Sección 3: Condiciones particulares de la zona D-2: Dotacional aislada	462
Sección 7: Condiciones del servicio de alumbrado público	278	Sección 4: Condiciones particulares de la zona D-3: Dotacional mixta	469
Sección 8: Condiciones de red viaria y espacios libres	282	Capítulo 7: Ordenanza zonas verdes y espacios libres	479
TITULO 6 NORMATIVA DE USOS.		Capítulo 8: Ordenanza Hotelera.	
Capítulo 1: Determinaciones generales	286	Sección 1: Ordenanza Hotelera Abierta	487
Capítulo 2: Uso vivienda	294	Capítulo 9: Ordenanza de zonas especiales	491
Capítulo 3: Uso Industrial	306	Capítulo 10: Condiciones para los Planes Especiales en suelo urbano.	
Capítulo 4: Uso servicios del automóvil	318	Sección 1: Normas Generales	499
Desde Artículo		Sección 2: Condiciones Particulares del Plan Especial	
Sección 1: Generalidades	318	San Juan de las Aguilas	501.1
Sección 2: Garajes	322	Sección 3: Condiciones particulares del Plan Especial	
Sección 3: Talleres del automóvil	331	de Las Majadas PE2	502.1
Sección 4: Estaciones de servicio	332	Desde Artículo	
Sección 5: Depósitos de vehículos usados	335	Sección 4: Condiciones particulares del Plan Especial	
Capítulo 5: Uso terciario.		Cabezo de las Cuevas PE3	503
Sección 1: Generalidades	337	Sección 5: Condiciones particulares del Plan Especial PE5, C/ Aire y RENFE	
Sección 2: Uso de oficina	339	Sección 6: Condiciones particulares del plan Especial PE6, Manzanas situadas entre Carretera de Vera y el mar	504
Sección 3: Uso comercial	347	TITULO 8 NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.	
Sección 4: Uso Turístico-Residencial	353	Capítulo 1: Ambito y categorías	505
Sección 5: Uso Recreativo	363	Capítulo 2: Condiciones del suelo urbanizable programado en régimen común.	
Sección 6: Uso espectáculos	365	Sección 1: Condiciones generales	509
Capítulo 6: Uso dotacional	367	Capítulo 3: Condiciones del suelo urbanizable programado de régimen transitorio	521
TITULO 7 NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		Capítulo 4: Condiciones de suelo urbanizable no programado.	
Capítulo 1: Determinaciones generales	372	Sección 1: Generalidades	528
Capítulo 2: Ordenanza de edificación cerrada	378	Sección 2: Condiciones Particulares del suelo urbanizable no programado en núcleo urbano, SUNP-I y en otras situaciones, SUNP-III	532
Sección 1: Condiciones comunes a todas las zonas	379	Sección 3: Condiciones Particulares del suelo urbanizable no Programado en costa, SUNP-II	537
Sección 2: Condiciones de la zona C-O: Cabezos	385	TITULO 9 NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE	
Sección 3: Condiciones de la zona C-1: Casco	392	Capítulo 1: Ambito, categorías y condiciones generales	543
Sección 4: Condiciones de la zona C-2: Ensanche	398	Capítulo 2: Suelo no urbanizable de régimen común	547
Sección 5: Condiciones de la zona C-3: Transición	405	Capítulo 3: Suelo no urbanizable de uso agrícola	563
Sección 6: Condiciones de la zona C-4: Barrios periféricos	407	Capítulo 4: Categorías de protección en suelo no urbanizable	564
Sección 7: Condiciones particulares de la zona C-5 Los Arejos y Cine de Cope	414	TITULO 10 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
Capítulo 3: Ordenanza de edificación abierta.		Capítulo 1: Definición. Condiciones generales	570.1
Sección 1: Condiciones de la zona A: Edificación Abierta	421	TITULO 11 NORMAS DE PROTECCION.	
Sección 2: Condiciones de la zona AI: Abierta Intensiva	430	Capítulo 1: Normas para la Protección de Dominio Público	
Capítulo 4: Ordenanza de vivienda unifamiliar	431	Marítimo Terrestre	574
Capítulo 5: Ordenanza industrial.			
Sección 1: Ambito, categorías y condiciones generales	438		
Sección 2: Industrias en manzana cerrada	440		
Sección 3: Industrias en edificación aislada	447		
Capítulo 6: Ordenanza dotacional.			

Capítulo 2: Normas para la Protección Arqueológica	578
ANEXO 1: REGIMEN APLICABLE A LOS TERRENOS ADYACENTES AL FERROCARRIL	
ANEXO 2: ORDENANZA REGULADORA DE MEDIOAMBIENTE; EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES	
ANEXO 3: A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU. PLAZOS. página 178	
ANEXO 4: ORDENACIÓN DEL NÚCLEO CINE DE COPE	
ANEXO 5: ORDENANZA REGULADORA DEL PLAN ESPECIAL PE-7; TERRENOS DE RENFE	
ANEXO 6: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA M.P.14; TERRENOS DE RENFE, ZONA E-7	
DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA	
DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA	

TÍTULO 1: GENERALIDADES: AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL

Artículo 1 - Naturaleza

El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Aguilas, de acuerdo con el artículo 72.4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio).

Artículo 2 - Ambito

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

Artículo 3 - Vigencia

El PGOU tiene una vigencia indefinida desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones a las que pueda estar sometido en virtud de esta misma Normativa.

Artículo 4 - Aplicación e Interpretación de la Normativa

1. La aplicación e interpretación de esta Normativa, corresponde al Ayuntamiento. La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como la Legislación de Régimen Local, serán de aplicación subsidiaria.

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

Artículo 5 - Legislación ulterior

La presente Normativa, en cuanto a los Organos o Entes actuantes, sus competencias y, en general, al propio contenido de las materias que regula queda sujeta a la legislación dictada con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que sea de aplicación.

Artículo 6 - Revisión del PGOU

1. Se entiende por Revisión del PGOU la adopción de nuevos criterios respecto de 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, administrativo-institucional, económico u otras que justifiquen variaciones en la clasificación del suelo previamente adoptada y que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. Además de lo establecido con carácter general en los art. 126 y 127 de la Ley del Suelo y concordantes del RP, procederá la Revisión del PGOU cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando éste resulte sustancialmente afectado por determinaciones de una figura de planeamiento vinculante de ámbito nacional, supraprovincial, provincial o comarcal, que hagan necesaria tal revisión.

b) Cuando la evolución del desarrollo turístico difiera notablemente de las previsiones contenidas en el PGOU haciendo aconsejable, en consecuencia, la adopción de un modelo distinto de asentamientos en la franja costera.

c) Cuando lo demande alguna necesidad de tipo dotacional o infraestructural que no pueda ser satisfecha dentro del presente Planeamiento ni por una modificación del mismo.

d) Cuando se hayan formulado y aprobado las figuras de planeamiento que desarrollen el suelo clasificado como urbanizable programado y no programado correspondientes a alguno de los usos principales residencial en el núcleo capital o residencial turístico en la costa y se encuentren aquéllas ejecutadas en más de un 75% de su edificabilidad.

3. Cuando las circunstancias lo exigieren, y aún no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el acuerdo de Revisión del PGOU.

4. El procedimiento de Revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del PGOU.

Artículo 7 - Modificación del PGOU

1. La alteración de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de Revisión, serán consideradas como modificaciones, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del PGOU, y necesarias para el desarrollo del mismo a través de figuras de Planeamiento de rango menor.

Estas alteraciones o modificaciones puntuales pueden deberse:

- A que se hayan detectado errores materiales o de hecho en la documentación del PGOU, en cuyo caso estos se subsanarán.

- A disparidad de criterios en cuanto a la interpretación de las determinaciones de este; En todo caso las prescripciones de las Normas y del Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico vigente.

b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales que desarrollen y detallen aspectos parciales de la presente Normativa.

c) Las adiciones de elementos del listado de edificios protegidos.

3. Se requerirán los medios de aprobación que prevén los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, cuando en la modificación concurra alguna de las circunstancias en ellos citados, teniendo en cuenta las modificaciones operadas en dichos artículos por la Ley de Bases de Régimen Local (art. 47.3) y la Ley 5/86 reguladora de la distribución de competencias en materia de urbanismo de la Comunidad de la Región de Murcia en cuanto a órganos competentes y procedimiento.

4. La modificación de cualquiera de los elementos del PGOU se sujetará a las mismas disposiciones que su formulación.

Artículo 8 - Revisión y Modificación del Programa de Actuación

El Programa de Actuación del PGOU será revisado periódicamente cada cuatro años desde la fecha de vigencia del mismo y, en cualquier caso, en los supuestos siguientes:

a) Cuando al cierre de cada ejercicio anual, se detecte una desviación entre la inversión realizada y la prevista, que comprometa el cumplimiento de las determinaciones del Programa para los años siguientes.

b) Cuando por ejecución de obras, otras actuaciones o aplicación de inversiones no programadas del Ayuntamiento, Administración Autonómica o Central, queden sustancialmente alteradas las determinaciones del Programa.

TÍTULO 2 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1 Disposiciones generales.

Artículo 9 - Agentes actuantes

1. La dirección del desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Aguilas, sin perjuicio de la intervención de otros órganos de las Administraciones Central y Autonómica y de los particulares en la forma que establecen la legislación urbanística y estas Normas.

2. El Programa de Actuación determina la vinculación de los distintos agentes urbanísticos a cada una de las Actuaciones programadas del Plan y señala las

respectivas responsabilidades en la redacción de los instrumentos de Ordenación, Gestión y Ejecución del mismo, estableciendo en cada caso su participación en la obtención de suelo y construcción de las obras de infraestructura y edificación de los Sistemas Generales y Sectoriales del Plan.

3. El incumplimiento de las determinaciones del Programa por parte de los Agentes Urbanísticos facultará al Ayuntamiento para establecer las oportunas Revisiones o Modificaciones, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes o pérdida de derechos urbanísticos que tal incumplimiento comporten.

Artículo 10 - Instrumentos de desarrollo del PGOU

Cualquier actuación en desarrollo de las determinaciones del PGOU queda regulada a través de alguna de las siguientes clases de instrumentos:

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

Capítulo 2 Instrumentos de ordenación del PGOU

Sección 1. Generalidades.

Artículo 11 - Objeto y tipos

Los instrumentos de Ordenación desarrollan y detallan las determinaciones del Plan General en las diferentes clases de suelo, pudiendo tener el carácter de figuras de Planeamiento o figuras de normativas. Se prevén los siguientes tipos:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Programas de Actuación Urbanística.
- Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos.

Artículo 12 - Avances

1. Previamente a la tramitación de cualquiera de las figuras de planeamiento citadas en el artículo anterior o de su modificación, será potestativa la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Avance, salvo en los supuestos en que la Legislación Urbanística los regula con carácter obligatorio.

2. Los Avances deberán contener una memoria en la que se describan los objetivos y criterios de ordenación o reglamentación propuesta, a la que se acompañará la documentación gráfica precisa para definir sintéticamente las características de la actuación.

Sección 2. Planes Parciales.

Artículo 13 - Objeto

Toda actuación de edificación o urbanización en terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística aprobado, requerirá previamente la redacción de un Plan Parcial.

Artículo 14 - Ambito

1. Los Planes Parciales que desarrollen el PGOU en el suelo urbanizable programado, se redactaran para la ordenación de un sector o Sectores completos de los definidos en el propio Plan General, ajustándose a las Normas particulares que establece esta Normativa para cada uno de ellos.

2. Los Planes Parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística deberán tener como ámbito mínimo el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa.

Artículo 15 - Contenido. Determinaciones y Documentación

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo las determinaciones y documentación que se establecen en el art. 83 de la Ley del Suelo y Capítulo V del Título I del RP y se ajustarán en todo caso a las condiciones particulares de los respectivos sectores, fijadas en Título 8 de la presente Normativa Urbanística.

*Sección 3 Planes Especiales.***Artículo 16 - Planes Especiales previstos**

El presente PGOU señala los diferentes Planes Especiales a redactar en las distintas clases de suelo, así como las determinaciones y directrices básicas que deben de cumplir, en coordinación con los objetivos fundamentales del PGOU.

Artículo 17 - Desarrollo de Sistemas Generales mediante Planes Especiales.

Asimismo, los Sistemas Generales se definirán y programarán mediante esta figura de Planeamiento.

Artículo 18 - Otros Planes Especiales

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

Artículo 19 - Contenido, determinaciones y documentación

1. Los Planes Especiales, se redactarán de acuerdo con los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento y con lo que específicamente se establezca en las Normas Particulares para los expresamente previstos en el PGOU.

2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo, ni ninguna de las previsiones que establece el presente Plan. Sólo se autorizarán modificaciones de la Normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

*Sección 4. Estudios de Detalle.***Artículo 20 - Objeto**

1. Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con las determinaciones y limitaciones del artículo 65 del RP, en el marco de las determinaciones establecidas en el PGOU y Planes Parciales con las siguientes finalidades:

a) Señalar y reajustar alineaciones y rasantes o concretar éstas con las limitaciones establecidas en el art. 7.2 de estas Normas.

b) Ordenar volúmenes con sujeción a lo que las figuras de rango superior establezcan en cuanto a ocupación, alturas y densidades máximas.

c) Pormenorizar la ubicación de los usos del suelo con sujeción al Planeamiento de rango superior, en el ámbito que para ellos se señala.

2. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 21 - Estudios de Detalle de carácter obligatorio

Será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia de edificación, en los siguientes casos.

a) En los supuestos que se citan en los apartados a) y b) del art. 65.1 del R.P.

b) En los contemplados en los arts. 470 y 474 de la presente normativa.

c) En la Ordenanza de Edificación Abierta en suelo urbano; cuando así quede reflejado en los planos de ordenación y, en general, cuando la actuación prevea la creación de dos o más bloques de edificación separados entre sí y cuando se proyecten dentro del solar vías de comunicación interiores para proporcionar acceso a los edificios.

d) Cuando se planteen problemas de adaptación de la nueva edificación con construcciones colindantes existentes, tales como yuxtaposición o simple proximidad de tipologías de edificación diferentes, ocultación de medianerías, etc.

Artículo 22 - Contenido, determinaciones y documentación

Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la Documentación que establece el art. 66 RP y, en todo caso, la complementaria que se exija en esta Normativa a los previstos en el PGOU.

*Sección 5. Programas de Actuación Urbanística.***Artículo 23 - Objeto**

La ordenación de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanística, cuya redacción y aprobación será preceptiva para la homologación de esos terrenos como programados.

Artículo 24 - Determinaciones

Los programas de Actuación Urbanística se atenderán a las disposiciones generales que se establecen en el art. 71 del RP y contendrán las determinaciones que se estipulan en el art. 72 del mismo texto legal.

Artículo 25 - Ambito

El ámbito mínimo de planeamiento a considerar en los Programas de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, tal como se define en el art. 71.2 del RP y, en todo caso, se atenderá a lo dispuesto en Título 8 Capítulo 4 de estas Normas.

Artículo 26 - División de los PAU en sectores

El Programa de Actuación Urbanística fijará el o los Planes Parciales que deberán desarrollarlo.

Artículo 27 - Documentación

1. Los PAU contendrán como mínimo la documentación que se señala en el art. 74 del Reglamento de Planeamiento.

2. El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso, la documentación complementaria que entienda necesaria y que justifique que la actuación no provoca impactos negativos de cualquier orden no tolerables en el medio natural o urbano.

Sección 6. Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos.

Artículo 28 - Normas Especiales de Protección

1. Con los fines establecidos en el art. 78.3 del RP y cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial, podrán dictarse Normas Especiales de Protección en desarrollo de las determinaciones del PGOU o como complemento de éstas, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos, y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles en su carácter.

2. Su tramitación será la misma que la establecida en esta Norma para los Planes Especiales.

Artículo 29 - Ordenanzas Complementarias

1. El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas Complementarias que regulen aspectos específicos en relación con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, condiciones de competencia, en desarrollo de las determinaciones y objetivos del PGOU.

2. Su tramitación y posterior aprobación corresponde al Ayuntamiento de Aguilas según las competencias atribuidas por la legislación vigente.

Artículo 30 - Catálogos

1. Con independencia de los que puedan contener los Planes Parciales o Especiales, cuya tramitación y aprobación será simultánea a una de las figuras de planeamiento a las que se asocian, el Ayuntamiento podrá establecer de oficio o a instancia de otros Organismos

Competentes, Catálogos de conjuntos, edificios, elementos o espacios naturales protegidos, con expresión de las limitaciones de uso o actuaciones que tal protección comporte.

2. Su aprobación, previo sometimiento al régimen de publicidad que se establece para el Planeamiento Parcial y Especial, corresponde al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe del Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, en su caso, de otros Organos competentes por razón de la materia, de conformidad con el punto 9 del Art. 40 de la Ley 5/86 de 23 de Mayo.

Capítulo 3 Instrumentos de gestión del PGOU*Sección 1. Generalidades.***Artículo 31 - Condiciones generales de gestión**

Las actuaciones urbanísticas que, en ejecución de las determinaciones del PGOU sean necesarias en el suelo urbano y urbanizable programado, se realizarán previa delimitación de Unidades de Ejecución y con el pertinente señalamiento del sistema de actuación, en los casos y condiciones señaladas en el art. 144 de la Ley del Suelo y concordantes del RGU, al objeto de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios que la actuación comporte.

Artículo 32 - Actuaciones aisladas y Sistemas Generales

1. Las actuaciones aisladas en suelo urbano que, por su significación puntual y carácter específico no puedan ser asignadas a Unidades de Ejecución, se ejecutarán mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y con sujeción al procedimiento establecido por la Ley de Expropiación Forzosa y el título V de la Ley del Suelo.

2. La ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, podrá efectuarse mediante este procedimiento, de acuerdo con lo señalado en el art. 206 de la Ley del Suelo.

Artículo 33 - Procedimientos de gestión no reglados

1. Los Convenios urbanísticos que tienen por objeto la obtención de suelo público y que se incorporan como determinaciones del PGOU, deberán ser elevados a Documento Público en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de éste.

2. Cualquier Convenio Urbanístico que se suscriba deberá instrumentalizarse a través de los sistemas de actuación reglados (expropiación, cooperación o compensación). Dichos sistemas podrán simplificarse o agilizarse mediante los mecanismos previstos en la Legislación Urbanística; innecesidad de la reparcelación, la no necesidad de la junta de compensación cuando se trate de un propietario único, etc.

Artículo 34 - Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Cuando el PGOU no delimite las Unidades de Ejecución o sea procedente la modificación de las ya

delimitadas, se establecerá con el procedimiento señalado en el art. 146 de la Ley del Suelo.

2. Será posible la delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano en superficies especialmente discontinuas, siempre que se cumplan las condiciones del apartado 2 del art. 144 de la LS o sea posible en cualquier caso la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle contengan la delimitación de Unidades de Ejecución que hagan posible su gestión.

Artículo 35 - Urbanizaciones aprobadas y en curso de ejecución

Se estará a lo dispuesto en los arts. 50 y 51 de la Ley 12/1986 de 20 de Diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

Sección 2. Sistemas de Actuación.

Artículo 36 - Procedimientos reglados

1. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2. Le son de aplicación los criterios previstos en el Cap. II del título IV de la Ley del Suelo.

3. Si el sistema de actuación no queda establecido en el presente PGOU o en los Planes que lo desarrollen, se determinará cuando se delimite unidad de ejecución y, en todo caso, según el procedimiento establecido en el art. 38 del RGU.

Artículo 37 - Sistema de Compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto, conforme a lo establecido en el art. 157 del RGU, la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, quienes habrán de constituirse en Junta de Compensación.

Esta deberá constituirse mediante escritura pública en el plazo de dos meses desde la aprobación de sus Bases y Estatutos y deberá presentar el Proyecto de Compensación dentro de los ocho meses a contar desde su constitución formal.

2. Se entenderán incluidos en la Junta de Compensación los propietarios afectados por sistemas generales que, aun siendo exteriores a la Unidad, sean asignables a ella.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en los Art. 162 a 170 de la L.S. y en el Capítulo II del Título V del RGU. Así mismo, podrá aplicarse el sistema abreviado previsto en el Art. 161 del Texto Refundido.

Artículo 38 - Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación, conforme se establece en los art. 162 a 170 de la L.S. y en el Art. 186

del RGU, los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria, ejecutando el Ayuntamiento las obras de urbanización, cuyos costes serán a cargo de los propietarios afectados.

2. Salvo en los supuestos contemplados en el art. 73 del RGU, para la aplicación del sistema de cooperación será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título V del RGU.

Artículo 39 - Sistema de expropiación

1. Para la realización de los sistemas generales o algunos de sus elementos, de actuaciones aisladas en suelo urbano y para la urbanización de Unidades de Ejecución, el Ayuntamiento podrá adquirir por expropiación el suelo en áreas previamente delimitadas, procediendo a la ejecución de las obras necesarias.

2. En cada caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título V del RGU, y los Art. 161 a 176 de la L.S.

Sección 3. Reparcelaciones y Parcelaciones Urbanísticas.

Artículo 40 - Reparcelaciones

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. Las excepciones al trámite de reparcelación, compensaciones económicas sustitorias, procedimiento, contenido y competencias, se regulan en el Título III del RGU.

3. El Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo establecido en el Art. 166 de la L.S. y en los art. 82 al 84 del RGU, debiéndose reseñar el destino urbanístico de cada parcela y justificar la inexistencia de parcelas cuyas dimensiones las hagan inedificables.

Artículo 41 - Parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el Planeamiento Urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

4. En cualquier caso, para la escritura y el registro de parcelas se adoptarán las medidas previstas en La Ley del Suelo 6/98 y el artículo 259.3 del T.R.L.S. del 92.

Artículo 42 - Indivisibilidad

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan en suelo urbano y no urbanizable y en el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas que sean iguales o menores a las mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirirán 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 determinada 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 construyera el correspondiente a toda su superficie, o en el caso de que se edificara en proporción menor, la proporción del exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

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

Capítulo 4 Instrumentos de ejecución del PGOU

Sección 1. Generalidades.

Artículo 43 Objeto

La definición de las obras de construcción o de cualquier otra actuación que comporte la implantación, eliminación o transformación física de cualquier elemento en desarrollo de la ejecución del PGOU, requerirá la redacción y presentación de un Proyecto Técnico, como requisito indispensable para la solicitud de la preceptiva licencia.

Artículo 44 - Clases

Se establecen las siguientes clases de proyectos técnicos:

- Urbanización.
- Edificación.
- Otras obras.

Artículo 45 - Contenido

Los proyectos técnicos contendrán la documentación suficiente que permita una correcta definición de la actuación que se pretende realizar y, sin perjuicio de las excepciones que se determinan en estas Normas para la tramitación abreviada de los mismos cuando haya lugar y de los documentos complementarios que sean requeridos en casos específicos constará básicamente de:

- a) Memoria con una descripción de la actuación, objeto, naturaleza, características y especificaciones técnicas de la misma con una justificación de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación.
- b) Planos que la sitúen y definan geométricamente.

c) Estado de Mediciones, Presupuesto con una descripción suficiente de las unidades a ejecutar.

d) Cuando se trate de edificios de más de 500 m² construidos o con más de tres plantas, habrá de aportarse estudio geotécnico del terreno, expedido por laboratorio homologado.

Esta exigencia se entiende desde el punto de vista formal y, en ningún caso, supone control técnico sobre el contenido de los proyectos presentados.

Artículo 46 - Titulación y visado

Los proyectos, deben, en todo caso, venir suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial o visto bueno de la oficina supervisora del organismo de la Administración que lo promueva, siendo de aplicación lo contenido en los art. 46 al 50 del R.D.U.

Artículo 47 - Licencias

Las licencias se entenderán concedidas a cada actuación en los términos que definan los respectivos proyectos que sirvieron para su tramitación, entendiéndose que las alteraciones de las especificaciones contenidas en ellos en el transcurso de la realización de las obras, deberán someterse a autorización municipal, salvo que dichas alteraciones se refieran a especificaciones constructivas sobre las que no se haga advertencia expresa en las condiciones particulares de la licencia y no contenidas en el propio proyecto o sin incidencia en las materias o condiciones reguladas a estas Normas.

No obstante cuando se trate de cuestiones de detalle se podrá conceder licencia condicionada al ajuste de algún aspecto del proyecto, considerándose a los efectos anteriores que estas condiciones forman parte integrante de la actuación autorizada.

En la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización conforme a y con los efectos previstos en los art. 35 y 36 de la L.S.

En las actuaciones asistemáticas la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los Art. 187 a 190 de la L.S.

Sección 2. Proyectos de Urbanización.

Artículo 48 - Objeto

1. Los proyectos de urbanización definen las obras de infraestructura viaria, acondicionamiento de espacios libres y servicios, en desarrollo de las propias determinaciones del PGOU y de los Planes Especiales en el suelo urbano, de los Planes Parciales en suelo urbanizable conforme a lo previsto en el art. 67 del R.P.

2. Las prescripciones de esta sección serán de aplicación a las obras de urbanización de los sistemas generales cuando no contradigan lo estipulado en el Título 10 Capítulo 1 que regula su régimen.

Artículo 49 - Obras de urbanización

Los proyectos de urbanización comprenderán total o parcialmente en su caso las obras de:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación y señalización de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- c) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.
- d) Alcantarillado para la evacuación de las aguas pluviales y residuales y su depuración, en su caso.
- e) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público.
- f) Red de canalización telefónica, conducción de gas o cualquier otra que se estime necesaria, si el Plan Parcial no justifica expresamente la no procedencia de estos servicios, a tenor de lo establecido en el art. 53.2 del RP.
- g) Galerías de servicios para la canalización conjunta de varias redes de infraestructura citadas.
- h) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- i) Las obras de enlace de estos servicios con los generales de la ciudad, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente.

Artículo 50 - Características de las obras

Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados, se ajustarán a las Normas generales correspondientes, incluidas en el Capítulo 6 del Título 5 y a las particulares que le sean de aplicación.

Artículo 51 - Ambito

Los proyectos de urbanización que desarrollen las determinaciones de un Plan Parcial o Especial, tendrán como ámbito mínimo el de una de las Unidades de ejecución del Plan.

Artículo 52 - Contenido específico

1. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación que se establece en el art. 69 del RP, a la que se añadirá un Plan detallado de las obras desagregado en capítulos y fases si las hubiera.

2. La documentación gráfica se presentará a una escala tipo mínima 1:1000, excepto si por los servicios técnicos municipales se considera que, en ámbitos de gran extensión superficial, otras escalas más reducidas procuran una definición aceptable de las obras a realizar.

3. Los planos señalarán los espacios libres y otras áreas de uso público o privado que queden afectados por las obras.

Artículo 53 - Normas, Ordenanzas y Pliegos de Condiciones

El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar Normas, Ordenanzas Especiales y Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Administrativas en desarrollo de las determinaciones del PGOU y de acuerdo con lo

establecido en los arts. 48 a 52 de la presente Normativa, al objeto de uniformar criterios de diseño, tipificar especificaciones técnicas y reglamentar la tramitación de los proyectos de urbanización.

*Sección 3. Proyectos de Edificación.***Artículo 54 - Objeto y clases**

Los proyectos de edificación definen las obras a realizar sobre edificios existentes o para las construcciones de nueva planta. Se dividen, en función del carácter y grado de intervención, en las siguientes clases:

- a) Obras de demolición.
- b) Obras sobre edificios existentes.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 55 - Condiciones comunes a todos los Proyectos de edificación

1. Son de aplicación los art. 45 y 46 de la presente Normativa, debiendo presentarse la documentación técnica definida como Proyecto Básico (RD 2512/1977 de 17 de Junio). En todo caso no podrá concederse licencia de obras sin la presentación del proyecto de ejecución.

2. En la memoria se justificará expresamente la adecuación del proyecto a las Normas Generales que señalan las condiciones de la edificación y de los usos y las particulares que, según la clasificación y calificación del suelo, sean de aplicación.

En hoja aparte y al objeto de facilitar el visado del proyecto, se consignarán los anteriores datos de forma abreviada.

Artículo 56 - Obras de demolición

1. Las obras de demolición se dividen en:

a) Obras de demolición parcial, cuando se trate de eliminar algunos elementos constructivos de la edificación. Estas obras son previas y pueden estar asociadas a las de restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración a las que se refiere el artículo siguiente; o a las de ampliación del art. 59.

b) Obras de demolición total, cuando se pretenda la eliminación total de la edificación y son previas a las obras de reedificación a las que se refiere el citado art. 59.

2. Los proyectos de demolición aportarán la documentación gráfica necesaria que describa el edificio o parte de él que se pretenda demoler.

3. En la memoria se hará referencia expresa a la no afección del edificio, partes o elementos adosados a él como protegidos y se justificará que el procedimiento de ejecución de las obras no afecta negativamente a edificaciones colindantes.

4. Cuando no exista solución de continuidad entre la demolición total o parcial de un edificio y las obras de reconstrucción, el proyecto de demolición podrá integrarse en el de éstas, definiendo sus unidades

en capítulo aparte. En este caso deberá indicarse claramente, bien en el título del proyecto o bien en la definición del objeto del proyecto, que se incluyen las obras de demolición de la edificación existente.

Artículo 57 - Obras sobre edificios existentes

Quedan incluidas en esta clase aquellas que, actuando sobre parte o la totalidad del edificio, no supongan aumento de volumen u ocupación en planta. Pueden ser de los siguientes tipos:

a) Obras de Conservación, son aquellas tendentes a mantener el edificio en las condiciones funcionales, de salubridad y ornato para su correcto uso. Se incluyen en éstas las de pinturas de paramentos interiores y exteriores, reparación y sustitución de pavimentos, carpinterías y cerrajerías, reparación de las instalaciones y elementos comunes que impliquen sólo sustituciones puntuales, reparaciones de las instalaciones interiores, etc.

b) Obras de Restauración, son aquellas tendentes a reparar, reponer o reproducir en un edificio sus elementos constructivos o compositivos para restituir su estado original, sin aportaciones de nuevo diseño, pudiendo afectar a sus elementos estructurales o instalaciones cuando se trate de asegurar la estabilidad del edificio y su utilización en condiciones funcionales.

Obras de restauración monumental. Criterios de actuación:

Principios fundamentales.

1. Principio de economía: Se fundamenta en la necesidad de introducir la menor alteración posible en el bien cultural, lo que implica, por una parte el que en toda intervención se incorpore solo el mínimo añadido que sea necesariamente imprescindible, y por otra, el obtener el mejor resultado con el menor coste posible.

En correspondencia con esta exigencia deriva e incide la obligación por parte de los entes públicos de obtener el máximo aprovechamiento con el mínimo coste, lo que conlleva a darle a cada bien cultural una función apropiada.

2. Reversibilidad: Toda intervención se salvaguarda, y dentro de los límites que sea posible, permitirá la posible recuperación del bien de interés cultural en el estado en que se encontraba antes de la operación de conservación.

Esto conduce, en todos los casos, a la elección de las tecnologías más apropiadas y de los materiales y procedimientos que impliquen menor sufrimiento para la obra.

3. Reconocibilidad: Toda intervención implicará, dentro de los principios del mínimo añadido y de la reversibilidad, el reconocimiento a simple vista, por parte del experto, de los elementos o lagunas añadidas para la completación del bien de interés cultural, siempre que estos fueran estrictamente necesarios.

En ningún caso se admitirá la indefinición entre lo nuevo y lo auténtico, y menos la completación utilizando procedimientos o añadidos que conduzcan a la confusión en la obra, falseen el objeto o produzcan la reinvencción de elementos no documentados.

4. Conservación científica:

4.1. En todas las operaciones de salvaguarda se procederá a la definición de las intervenciones y tecnologías de que han de ir acompañadas, incluso las más modernas y avanzadas, a fin de hacer posibles los fines de los epígrafes a), b) y c) reseñados.

4.2. Siempre que sea posible toda intervención deberá ir precedida de un estudio histórico documental del bien de interés cultural, que aclare las fases e intencionalidades proyectuales del autor.

4.3. Quedan prohibidas todas las operaciones que pretendan el mediante el pastiche, o la imitación, la regeneración de partes perdidas de la Historia o generen un retroceso de sus propios casos, por ser procedimientos ahistóricos y confusionarios.

5. Elementarismo geométrico: Las restituciones de lagunas o fallas en el bien de interés cultural, tenderán a armonizar su concepción propia, teniendo en cuenta un principio de simplicidad en el diseño que tienda a recomponer, en clave actual, la lectura del documento completo y a transmitir al futuro la obra originaria.

6. Unidad de líneas: Las restituciones de lagunas o fallas en todo bien de interés cultural se efectuará siguiendo la tendencia a hacer más fácil la lectura del documento histórico, entendiendo éste en todas sus etapas y circunstancias notables, incluidas las actuales; por ello, se suprimirá de él cualquier nueva aportación que pueda conducir a la confusión entre lo nuevo y lo viejo, y se procederá a efectuar la recomposición de todo el objeto atendiendo a una unidad de dirección, a una unidad de línea, y no a una unidad de ser, ni a una unidad de estilo.

Esa unidad de línea va referida a la reinterpretación en clave contemporánea de elementos o formas tradicionales, o a la utilización más abstracta de ejes, lineamientos o proporciones y colores presentes en el original.

7. Calidad en el diseño y en la ejecución: Todos estos principios fundamentales tendrán que materializarse en un diseño intencionado que tienda a acentuar la calidad de la obra original, con una ejecución esmeradamente cuidada que individualice la intervención ahora acometida.

8. Analogía: La conservación del Patrimonio Cultural se efectuará en todos sus aspectos aplicando el principio analógico, entendiendo así todos los bienes definidos en la Ley 16/1.985, como documentos de historia que transmiten información en las más diversas facetas: Fórmulas, estéticas, compositivas, técnicas, funcionales, etc.

c) Obras de Consolidación, son las tendentes a asegurar la estabilidad del edificio, afectando a sus elementos estructurales que pueden ser sustituidos, reforzados o tratados incluso con elementos de nuevo diseño, pero sin que ello altere los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (cajas de escalera, patios, distribuidores, etc.)

d) Obras de Rehabilitación, son las tendentes a adecuar la edificación a unas mejores condiciones funcionales y de salubridad (instalaciones generales, cubiertas, fachadas, etc.), pudiendo afectar a la redistribución interior pero no a las partes estructurales del edificio (excepto forjados) ni a los elementos compositivos de sus fachadas. Se incluyen en este tipo la puesta en uso de espacios bajo cubierta; la apertura de patios y huecos para adaptarse a las condiciones higiénicas de las Normas; la cubrición de patios cuando lo permitan las condiciones de edificabilidad y el cerramiento o cubrición de terrazas cuando respondan a un proyecto integral y no lo impidan las condiciones estéticas de la zona.

e) Obras de Reestructuración, son las tendentes a la redistribución y organización arquitectónica total del edificio, pudiendo afectar incluso a sus partes estructurales, pero manteniendo las fachadas exteriores. Suponen el máximo grado de rehabilitación de la edificación.

Artículo 58 - Condiciones de los Proyectos sobre edificios existentes

1. La memoria del Proyecto describirá detalladamente la naturaleza de las obras, el tipo de éstas según la clasificación del artículo anterior, su destino y uso y la adecuación a la normativa urbanística y técnica vigentes.

2. La documentación gráfica del Proyecto incluirá:

a) Plano de situación del inmueble sobre una base cartográfica 1:1000, o mayor.

b) Planos de planta, alzados y secciones del estado anterior y final del edificio o partes afectadas a la misma escala.

c) Planos de instalaciones, estructura y elementos constructivos.

3. Cuando las obras afecten a la apariencia exterior del edificio, el proyecto deberá aportar la documentación fotográfica necesaria que permita establecer la comparación entre el estado inicial y final en lo que a forma, color o materiales aportados se refiere.

4. El Ayuntamiento podrá eximir o establecer procedimientos abreviados de licencia para las Obras de Conservación; y reducir o simplificar las condiciones de presentación de los Proyectos en los demás tipos de obra, cuando por su naturaleza éstos puedan ser descritos con menor documentación. Asimismo, podrá suprimir las exigencias a las que se refiere el art. 46 sobre titulación técnica y visado cuando no lo impida la legislación vigente.

Artículo 59 - Obras de nueva edificación

1. Quedan incluidas en esta clase, los siguientes tipos:

a) Obras de ampliación, las que suponen incremento de volumen o superficie construida, por aumento del número de plantas o superficie de las existentes.

b) Obras de nueva planta, por reedificación de construcciones demolidas íntegramente o por edificación en solares vacantes en el momento de aprobación del PGOU.

2. Condiciones de los proyectos:

- Serán de aplicación lo establecido en el art. 58, puntos 1 y 2.

- Cuando las obras se refieran a proyectos de ampliación, se aportarán planos que definan pormenorizadamente el edificio existente incluyendo descripción fotográfica del mismo, en forma tal que pueda establecerse una fácil comparación entre el estado inicial y final del mismo.

Sección 4. Otras obras.

Artículo 60 - Definición

Quedan incluidas en esta clase las obras no contempladas en artículos anteriores y que, a título indicativo, se relacionan.

1. Obras permanentes.

a) Obras de infraestructura o acondicionamiento de terrenos y espacios libres públicos o privados no integradas en los proyectos de urbanización total o parcial o en los de edificación a los que se refieren los art. 48 y 54, como pequeñas y grandes obras de paso, muros de contención, movimiento de tierras, tratamiento de jardinería, etc.

b) Obras de construcción o instalación de elementos de servicios, mobiliario urbano y ornato de la vía pública, como marquesinas exentas; monumentos, placas conmemorativas y fuentes; bancos, papeleras, buzones, farolas, elementos de señalización y otras de parecida naturaleza; cabinas telefónicas o de otro tipo de servicios y kioscos, prefabricados o de obra, etc.

c) Obras de cerramiento de parcelas y solares, de carácter permanente.

d) Obras de implantación de construcciones prefabricadas de carácter permanente no contempladas en el art. 59 de estas normas.

e) Obras de instalación de áreas de recreo y exhibiciones -Parques de atracciones, polideportivos al aire libre, instalaciones feriales, etc. de carácter permanente sin perjuicio de la presentación de los preceptivos proyectos de edificación o urbanización, cuando no se redacten proyectos integrales.

f) Obras de instalaciones especiales de carácter agrícola, minero, industriales o de servicios - gasolineras, instalación de depósitos o silos aéreos o enterrados, etc., cuando no estén integrados en proyectos de urbanización o edificación.

g) Obras que afecten al vuelo, como tendidos aéreos, antenas, etc., cuando no estén integrados en proyectos de otra naturaleza antes citados.

2. Obras provisionales y auxiliares:

a) Obras provisionales: cualquiera de las citadas anteriormente con ese carácter; las previas a la ocupación de terrenos para actividades de carácter transitorio; el acondicionamiento de locales para usos no definitivos, etc.

b) Obras auxiliares: Las que se requieran con carácter previo a la construcción de otras obras principales como vallados de obras, sondeos, zanjas y catas, instalación de maquinaria y andamiajes, apeos, etc.

Artículo 61 - Condiciones de los proyectos

1. Son de aplicación las establecidas en el art. 45 con las salvedades que se indican en párrafo siguiente.

2. El Ayuntamiento podrá simplificar o reducir los requisitos de contenido de los proyectos de obras provisionales y auxiliares o de los que, siendo de obras permanentes, puedan por su naturaleza ser definidos con menor documentación. Asimismo, podrá suprimir las exigencias a las que se refiere en el art. 46 sobre titulación técnica y visado cuando no lo impida la legislación vigente.

TITULO 3 INTERVENCION MUNICIPAL DE LA EDIFICACION Y USO Y REGIMEN DEL SUELO

Capítulo 1 Generalidades.

Artículo 62 - Facultades de la intervención municipal

La intervención municipal de la edificación y uso del suelo se ejerce a través de las siguientes actuaciones:

1) Tramitación y aprobaciones inicial y provisional de los instrumentos de ordenación del PGOU y de los Proyectos de Urbanización, así como la definitiva de estos últimos.

2) Tramitación y aprobación del resto de los instrumentos de ejecución del PGOU y de las licencias de los proyectos y los de usos y actividades que los desarrollan.

3) Control de la legalidad urbanística a través de la inspección y fiscalización de las actuaciones anteriores de los deberes de conservación de los propietarios sobre los inmuebles.

4) Información urbanística.

Artículo 63 - Condiciones generales de tramitación de licencias.

En general, todas las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia, tanto privadas como públicas, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a lo estipulado en la L.S. y sus Reglamentos, 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 del Ayuntamiento de Aguilas y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de Documentación Técnica, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser previamente presentada a visado del 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 Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del Documento que sean exigibles en base a la Legislación del Régimen Local.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1:1000 para actuaciones en suelo urbano y 1:5000 en el resto, sobre la cartografía 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, 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.

e) En los casos que proceda según la legislación vigente, se solicitarán las autorizaciones de los distintos departamentos con competencia según su legislación sectorial.

Capítulo 2 Tramitación de los instrumentos de ordenación y gestión PGOU.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 64 - Trámites específicamente regulados

Los trámites para los que se fijan normas específicas de tramitación son:

1. Trámites de figuras de ordenación:

- a) Planes Parciales
- b) Planes Especiales y Catálogos
- c) Estudios de Detalle

2. Trámites de instrumentos de gestión:

- a) Expedientes de Delimitación de Unidades de Ejecución.
- b) Expedientes de reparcelación.
- c) Licencias de parcelación.

Artículo 65 - Trámites no específicamente regulados

La tramitación de otros instrumentos de ordenación o gestión no específicamente regulados en normas, se

atendrá a lo dispuesto en el Capítulo 3 Título 2 y, en todo caso, en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Sección 2. Tramitación de los instrumentos de ordenación.

Artículo 66 - Avances de Planes Parciales

1. De acuerdo con el art. 12 de esta Normativa, las entidades y organismos y en general todo administrado podrán formular con carácter potestativo un Avance previo, que sirva de orientación a la redacción de los correspondientes Planes Parciales. La presentación de dicho Avance solo será obligatoria en los supuestos en los que la Legislación Urbanística los regula con dicho carácter obligatorio.

2. El avance de Planes Parciales se presentará acompañado de un plano a escala mínima 1:1000, con curvas de nivel de equidistancia 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 que se dispone y de los servicios urbanos que se piensan establecer, así como de las etapas en que se proyecte desarrollar el Plan determinando el sistema de actuación que se elegirá.

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

Artículo 67 - Planes Parciales

1. La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento. (Art. 116 de la L.S.).

2. La aprobación definitiva corresponde al Consejero de Política Territorial y Obras públicas de conformidad con el art. 4 de la Ley 5/1986 de 23 de Mayo.

3. 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 Reglamento de Planeamiento en relación con la publicidad de los Planes.

4. Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, cumplirán además el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 68 - Planes Especiales y Catálogos

1. Los Planes Especiales y Catálogos que desarrollen determinaciones contenidas en el PGOU, serán redactados por la Entidad que señale el mismo o, en su defecto, de oficio por las Entidades que señalan el artículo 143 del Reglamento de Planeamiento.

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

3. Su tramitación y aprobación se regirá por lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del Reglamento de

Planeamiento y por el mismo procedimiento que el señalado para los Planes Parciales. (Art. 117 de la L.S.).

Artículo 69 - Estudios de Detalle

La tramitación de los Estudios de Detalle, se regirán por lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento. (Art. 117 de la L.S.).

Sección 3. Tramitación de los instrumentos de ejecución del PGOU.

Artículo 70 - Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La tramitación de los expedientes de delimitación de las Unidades de Ejecución, cuando no estuviese contenida en el respectivo instrumento de ordenación al que sirve, se ajustará a lo establecido en el art. 146 de la L.S.

2. Igual procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de delimitaciones de Unidades de Ejecución ya delimitadas.

Artículo 71 - Expedientes de reparcelación

1. El expediente de reparcelación se iniciará cuando se apruebe definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución según señala el artículo 165 de la L.S. 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 de la Unidad de Ejecución de acuerdo con los artículos 80 y 81 del Reglamento de Gestión.

2. La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en la unidad y podrá extenderse a superficies exteriores las cuales no sea posible o procedente incorporar a otra unidad reparcelable de la forma prevista en el artículo 78 del Reglamento de Gestión.

3. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y otras, en el ámbito de la Unidad de Ejecución, 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 rectificadas, 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 Reglamento de Gestión.

4. La iniciación del expediente se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

5. 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, en los términos y plazos fijados por el Reglamento de Gestión en sus artículos 106 y 107. Su aprobación se llevará a cabo según los artículos 108 y 112 de dicho Reglamento.

Artículo 72 - Licencias de parcelación

Las solicitudes de licencias de parcelación que regula la L.S. en su Art. 259 y las presentes Normas, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares del proyecto. Dichas 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.

Capítulo 3 Tramitación y licencias de los instrumentos de ejecución del PGOU y de los usos y actividades

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 73 - Actos sujetos a licencia

Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumerados en el art. 1 del RDU.

Artículo 74 - Competencia del otorgamiento de licencias

Salvo en los casos establecidos en la LS, la competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 75 - Actos promovidos por Organos del Estado

Tales actos y los promovidos por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, cuando estén motivados por razones de urgencia, se someterán al procedimiento establecido en el art. 8 del RDU.

Artículo 76 - Actos de contenido contrario a la LS

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del Planeamiento urbanístico, según lo establecido en los artículos 142,6 de la L.S. y 5 del RDU, entendiéndose que, aunque las obras objeto de solicitud de licencia se ajusten al contenido del proyecto presentado, no habrá lugar a indemnizaciones si se ordena la demolición de lo construido, (art. 38.1 de la L.S.)

Artículo 77 - Alteraciones en los proyectos y actividades

Toda alteración con respecto a las condiciones generales o particulares de la licencia que en el transcurso de las obras pudieran producirse, con excepción de los simples detalles constructivos, quedan igualmente sometidos a la previa autorización municipal desde el momento que se produzcan.

Sección 2. Licencia y tramitación de proyectos y obras.

Artículo 78 - Requisito previo a la tramitación de licencia

Los ciudadanos tendrán derecho a solicitar cédula urbanística del Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia.

Artículo 79 - Ejemplares de proyecto

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

Artículo 80 - Obras y proyectos de urbanización

1. El interesado, tras aprobarse el proyecto de urbanización, cuya tramitación se ajustará a lo establecido en el Art. 117 de la L.S., 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 a que puedan afectar las obras.

2. Las modificaciones del proyecto se ajustarán a lo previsto para su tramitación, salvo en lo que se refiere al supuesto de excepción del art. 77 y a las revisiones de precios.

Artículo 81 - Obras de edificación

1. Todas las obras de edificación a las que se refiere en el art. 54, sea cual sea su importancia, están sometidas a la exigencia de solicitud de licencia.

2. Es necesario que el terreno tenga la calificación de solar, conforme los requisitos exigidos establecidos en el artículo 14 de la L.S. y que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento, conforme con lo previsto en los Art. 26 a 32 de la L.S.

3. La documentación que acompañará a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyecto exigibles en base a la Legislación de Régimen Local vigente.

4. 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 cualquiera otra causa, deberá ajustarse, igualmente, a la legislación local que sea de aplicación.

5. 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 de que las deficiencias sean subsanables, se le comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea 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, se resolverá denegándola.

Artículo 82 - Obras de vaciado

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

Artículo 83 - Obras de derribo y apeo

1. A la solicitud de licencia para obras de derribo y apeos se acompañará:

- Plano de situación del edificio sobre cartografía expedida por el Ayuntamiento.

- Compromiso de dirección facultativa de técnico competente.

- Proyecto de la obra a realizar, formado 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 dos días y abonar los derechos que procedan. El Alcalde a requerimiento del Técnico Municipal, exigirá que se realicen los apeos y obras que se estimen necesarios.

Artículo 84 - Obras varias

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

Sección 3. Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Artículo 85 - Requisitos

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 Reglamento de Disciplina Urbanística, de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que se posea.

Artículo 86 - Inspecciones

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.

Artículo 87 - Autorizaciones

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

Capítulo 4 Protección de la legalidad urbanística

Sección 1. Condiciones generales.

Artículo 88 - Legalidad aplicable

1. Al objeto de garantizar la legalidad urbanística y la ejecución y conservación de las obras de edificación y urbanización de promoción privadas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley 12/1986 de 26 de Diciembre de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

2. El incumplimiento de las determinaciones contenidas en el apartado anterior, será considerado infracción urbanística y por tanto, sujeto de las sanciones a que se refiere el Capítulo VI del citado texto legal.

3. En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el Título VII (Art. 248 a 275) de la L.S.

Artículo 89 - Suspensión de las obras

La suspensión de las obras que, como consecuencia de la vulneración de las presentes Normas sea necesario decretar, estará sujeta a los trámites, plazos y condiciones de subrogación a las que se refiere el art. 31 de la citada Ley 12/86.

Artículo 90 - Sanciones

1. La imposición de sanciones por el incumplimiento de la legalidad urbanística se regirá por las determinaciones contenidas en la Sección 2ª del Capítulo VI de la Ley 12/86.

2. En cumplimiento del art. 12 de la misma Ley, las empresas constructoras y suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y teléfonos deberán, así mismo, exigir la presentación de la licencia municipal de obras para la prestación de sus servicios, tanto si la solicitud se plantea con carácter provisional para la ejecución de las obras, como para la acometida definitiva, en cuyo caso, se deberá presentar también la licencia de primera utilización, sin perjuicio de normativa vigente y con las consecuencias sancionadoras que, caso de incumplimiento, se derivan del artículo 46.

Sección 2. Ineficacia de alineaciones y licencias.

Artículo 91 - Comprobación de alineaciones y rasantes

La comprobación de las alineaciones y rasantes deberá efectuarse el día y hora señalado por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su Técnico competente en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesario una nueva solicitud para proceder a la alineación salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justo los motivos de la incomparecencia.

Artículo 92 - Caducidad de la tira de cuerdas

Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurrido éste sin haber comenzado las obras de construcción, quedarán caducadas.

Artículo 93 - Modificación de las alineaciones oficiales

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

Artículo 94 - Caducidad de las licencias

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, o no cumplen el plazo de ejecución señalado en la licencia, quedarán sin efecto, extinguiéndose el derecho a edificar mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado (art. 25 de la L.S. y ello con los efectos previstos en el art. 36 de la misma Ley. No obstante, puede ser prorrogado este plazo por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada por ser acorde con el planeamiento vigente.

Artículo 95 - Infracciones urbanísticas

Se consideran infracciones urbanísticas las obras, instalaciones o actividades que se realicen sin licencia o en contra de las condiciones fijadas en la misma.

*Sección 3. Inspección de obras.***Artículo 96 - Documentación en obra**

Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Técnicos o Autoridades Municipales y el Servicio de Inspección de la Comunidad Autónoma la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

Artículo 97 - Inspecciones regladas

1. En las obras de nueva edificación, será optativa la inspección por el servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- En su primer replanteo.
- A la mitad del plazo previsto para su terminación o cuando se cubran aguas.
- Cuando esté finalizada la obra.

2. Salvo que en las condiciones particulares de la licencia se establezca expresamente el procedimiento de control del apartado anterior, en las obras de demolición, en las obras sobre edificios existentes y en las obras a las que se refiere el art. 60 (otras obras) estas fases se reducirán a dos: replanteo y finalización.

3. Para todo ello el facultativo competente encargado por la propiedad comunicará a los servicios municipales correspondientes, con una antelación no inferior a quince días, la fecha de culminación de cada una de dichas fases para que puedan proceder a dicha inspección si lo juzgan conveniente.

Artículo 98 - Inspecciones discrecionales

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, podrán en cualquier momento efectuarse inspecciones por los servicios municipales correspondientes.

*Sección 4. Inspección de Urbanizaciones.***Artículo 99 - Documentación en obra**

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.

Artículo 100 - Inspección de las obras

1. La inspección urbanística será ejercida optativamente por los servicios municipales y de la Comunidad Autónoma en los siguientes períodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes, si fueran varias.
- A la terminación de cada etapa.

2. Cuando se trate de obras de conservación o reparación de urbanizaciones que no comporten la realización de nuevos trazados o la modificación de los existentes, las fases de inspección podrán reducirse a dos: comienzo y finalización.

3. Además de las inspecciones regladas a las que se refieren los apartados anteriores, podrán en cualquier momento efectuarse otras inspecciones por los servicios técnicos municipales.

Artículo 101 - Comprobación de la adecuación técnica de las obras

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

Artículo 102 - Obras complementarias

Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen necesarias si los resultados de las comprobaciones no fueran adecuados 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 no se han ejecutado con las debidas garantías técnicas.

*Sección 5. Responsabilidades.***Artículo 103 Responsabilidad técnica y civil de los facultativos**

Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables,

con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

Artículo 104 - Obligación del conocimiento de la Normativa

Todo técnico, por el solo hecho de firmar un proyecto de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Artículo 105 - Responsabilidad por actuaciones contrarias a licencia

1. El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, serán, de acuerdo con el artículo 264 de la L.S. y con los artículos 57 y 59 del Reglamento de Disciplina Urbanística, responsables cada uno de ellos de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

2. Igualmente podrán incurrir en responsabilidad los agentes a que hace referencia la Ley 12/86 en los términos contenidos en sus artículos 41 y 42.

Capítulo 5 Información urbanística

Artículo 106 - Procedimientos de información urbanística

La información sobre el régimen urbanístico de cualquier clase de finca, Unidad de Ejecución o Sector, se efectuará mediante los siguientes procedimientos.

- a) Consulta directa.
- b) Consulta reglada, consistente en la solicitud, por vía administrativa, de informe técnico pormenorizado.
- c) Cédula urbanística.

Artículo 107 - Consulta directa

1. Conforme al artículo 164.2 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta directa 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 o de las previas a ésta cuando el citado documento se encuentre en fase de tramitación. Las consultas del Documento se realizarán según el procedimiento señalado en el artículo 164.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán en la forma que se establezca por el correspondiente Servicio y serán facilitadas por el Ayuntamiento.

Artículo 108 - Consultas regladas

La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector, se solicitará formalmente mediante instancia, acompañando los documentos necesarios para identificar la finca, Unidad de Ejecución o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. 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 L.S. Esa información urbanística no será vinculante, a los efectos de la obtención de la licencia, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiese lugar.

Artículo 109 - Contenido de la información urbanística reglada

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 recae la información; señalará el tipo y categoría del suelo que corresponde a la finca, Unidad de Ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos.

Así como, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al Área de Reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.

Artículo 110 - Cédula urbanística

1. El Ayuntamiento creará el documento denominado cédula urbanística, documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca del término municipal en relación con los planes de ordenación vigente.

2. La solicitud de la 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.

3. La cédula urbanística hará preferencia a las circunstancias urbanísticas especificadas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento y el 44 de la L.S.

4. Tendrá el carácter y los efectos de la información urbanística, no siendo generadora de derechos, ni su contenido vinculante a efecto de obtención de licencia, sin perjuicio de la responsabilidad a que diese lugar.

5. En aquellos casos en que no se solicite cédula urbanística, la documentación que acompaña a esta se aportará al mismo tiempo que se realice la solicitud de la licencia.

Capítulo 6 Ruinas

Sección 1. Declaración.

Artículo 111 - Supuesto de declaración

1. Procederá la declaración de ruina de un edificio, cuando se den los supuestos del número 2 del art. 247 de la L.S.

Artículo 112 - Competencia de la declaración

Corresponde a la Comisión de Gobierno Municipal la declaración de ruina de un inmueble.

Artículo 113 - Elementos protegidos

Los conjuntos y edificios protegidos por este Plan General o los que, en aplicación del art. 86 de la L.S., puedan merecer protección mediante determinaciones de Planes Especiales, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias.

Artículo 114 - Desalojos

Por razones de precaución el Ayuntamiento o el Alcalde podrán 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 2. Procedimiento.

Artículo 115 - Tramitación ordinaria

Los expedientes de ruina se tramitarán de acuerdo con el art. 247 de la L.S. y 18 siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 116 - Denuncia a instancia de parte

1. La tramitación a instancia de parte se promoverá mediante instancia 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. Asimismo, 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 de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurrido 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 incorporó al expediente el informe técnico municipal.

6. No podrá exceder de seis meses el tiempo transcurrido 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. La regulación de este procedimiento ha de adecuarse a la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en cuanto al efecto estimatorio o desestimatorio del silencio administrativo y recurso correspondiente.

9. 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.

10. 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.

Artículo 117 - Incoación de oficio

1. La Alcaldía-Presidencia podrá disponer la incoación de oficio del expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de una finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe del Técnico Municipal, en que se señale la conveniencia de iniciar este tipo de expediente.

2. La tramitación del expediente se efectuará siguiendo las mismas normas y régimen de recursos establecidos en el supuesto de iniciación a instancia de parte.

Artículo 118 - Procedimiento de urgencia

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, si en él no concurren los supuestos del art. 113 sin que sea precisa la previa audiencia de los interesados.

Artículo 119 - Recursos

El régimen de recursos será el expresado en el párrafo 7 del art. 116 sin perjuicio de que se ejecuten inmediatamente las medidas de seguridad acordadas sobre desalojo y demolición de la finca.

TÍTULO 4 CLASIFICACION Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo 1 Clasificación del suelo

Artículo 120 - Clasificación del suelo en el término municipal

El término municipal de Aguilas se clasifica en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable, en sus dos categorías de programado y no programado.
- Suelo no urbanizable, en sus diferentes categorías.

Artículo 121 - Suelo urbano

1. El suelo urbano del municipio de Aguilas comprende los terrenos así clasificados en los planos de Ordenación del PGOU, ya sea por contar con los servicios mínimos urbanísticos, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, según el criterio establecido por el artículo 10 de la L.S. y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

2. El régimen específico del suelo urbano se regula en el Título 7 de estas Normas.

Artículo 122 - Suelo urbanizable

1. Constituyen el suelo urbanizable:

a) Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de los Planes Parciales señalados en la documentación gráfica del PGOU y redactados conforme al planeamiento anterior que, habiendo sido aprobados definitivamente y estando en curso de ejecución, no hubieran establecido sus correspondientes Planes de Etapas o los hubieran incumplido.

b) Los terrenos declarados por el presente documento como aptos para ser urbanizados y grafiados según esta clasificación en los planos de ordenación del PGOU.

2. Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Programado de Régimen Transitorio, el constituido por los terrenos a los que se refiere el epígrafe a) del apartado anterior.

b) Suelo urbanizable programado de Régimen Común, el constituido por los terrenos cuya ordenación detallada debe ser regulada mediante un Plan Parcial y su urbanización desarrollada según el Programa de Actuación del presente PGOU, todo ello al objeto de servir para la implantación de los nuevos asentamientos de población, de las infraestructuras, dotaciones a ellos afectos y de las actividades productivas.

c) Suelo Urbanizable no Programado. El reservado para su posible urbanización previa la redacción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, y que no se considera necesario para la realización de las previsiones del programa.

3. El régimen específico del suelo urbanizable en sus dos categorías, se regula en el Título 8 de estas Normas.

Artículo 123 - Suelo no urbanizable

1. Constituyen el suelo no urbanizable, según se grafía en los planos de ordenación de este PGOU, los terrenos no incluidos en alguna de las clases de suelo referidas en los dos artículos anteriores por no tener destino urbano en el presente o en el futuro, quedando por tanto afectos a usos agropecuarios o extractivos y manteniendo su estado natural.

2. Dentro de esta clase de suelo se distinguen, en razón de su carácter o protección cualificadas, las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de régimen común.
- b) Suelo no urbanizable de uso agrícola.
- c) Suelo no urbanizable de protección forestal.
- d) Suelo no urbanizable de protección viaria.
- e) Suelo no urbanizable de protección de ramblas y cauces públicos.
- f) Suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística.

3. El régimen específico del suelo no urbanizable se regula en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 124 - Suelo de sistemas generales

1. Con independencia de la clase de suelo a la que en orden a su gestión puedan estar asignados, los sistemas generales que constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio tal como se define en el art. 25 del RP, quedan expresamente grafiados en los planos de ordenación del PGOU.

2. Su régimen específico se regula en Título 10 de estas Normas.

Capítulo 2 Regulación de las situaciones fuera de ordenación

Artículo 125 - Situaciones fuera de ordenación

1. De acuerdo con el art. 137.1 del TR, los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones, son considerados fuera de ordenación.

2. Se consideran especialmente fuera de ordenación a los efectos contemplados en el art. 126.2, las construcciones que estén ubicadas en las siguientes situaciones, cuando su ejecución esté prevista en algún cuatrienio del Programa de Actuación.

- a) Suelo de sistemas generales.
- b) Suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes.

c) Suelo objeto de remodelación dentro de Planes Especiales ocupado por edificaciones que han de ser necesariamente demolidas.

Artículo 126 - Obras en edificios fuera de ordenación

1. En todas las construcciones fuera de ordenación sólo se permiten las obras que vayan dirigidas a eliminar las causas que la sitúan fuera de ordenación, las de demolición y las de conservación definidas en el art. 57 apartado a). Las obras de conservación en los supuestos del apartado a) del segundo punto del art. anterior, solo serán autorizables cuando la ejecución del Plan, en esta zona, no esté prevista dentro del primer cuatrienio y con renuncia expresa del incremento de valor que pueda producirse a efectos de expropiación.

2. Cuando las edificaciones no estén incurso en alguna de las circunstancias señaladas en el punto 2 del artículo anterior podrán ser además objeto de obras de restauración y rehabilitación, pero no de reestructuración.

3. Cuando además de concurrir las circunstancias en las que se encuentran las edificaciones a las que se refiere el punto anterior, se trate de edificios dedicados al uso industrial con más de cinco empleados, o a los usos dotacionales públicos de carácter socio-cultural, docente, asistencial y sanitario, se admitirán también las obras de ampliación definidas en el art. 59 que no rebasen en un 20% la superficie construida existente en el momento de la entrada en vigor del presente PGOU y durante los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo.

Artículo 127 - Elementos protegidos

1. No se consideran fuera de ordenación los edificios protegidos, cuyo nivel de protección implique la no eliminación de aquellos elementos que, de no estar protegidos, colocarían a aquellos en situación de «fuera de ordenación».

2. Aquellos edificios protegidos cuyo nivel de protección no impidan su adecuación a la Normativa vigente, quedan sometidos al régimen de las demás edificaciones.

Capítulo 3. Condiciones para los derechos de aprovechamiento urbanístico y de uso y propiedad de inmuebles.**Artículo 128 - Condiciones generales**

Las facultades de los derechos urbanísticos se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, y en su virtud, por el P.G.O.U. con arreglo a la clasificación urbanística de los Predios. (capítulo III del título Primero).

Artículo 129 - Condiciones del derecho al aprovechamiento urbanístico

1. La ordenación del uso de los terrenos y edificaciones no confiere derechos indemnizables, salvo en los supuestos que la Ley define. No obstante la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados en los términos previstos en el Art. 20.1 de la Ley del Suelo.

2. Los derechos al aprovechamiento urbanístico que el PGOU reconoce a cada propiedad en función de su pertenencia a una clase y calificación de suelo, están condicionados al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (art. 26 de la L.S.). El aprovechamiento susceptible de apropiación será, en cada caso, el previsto en el Art. 27 de la L.S.

Artículo 130 - Condiciones para el aprovechamiento transitorio de solares

1. El Ayuntamiento podrá autorizar con carácter provisional para el uso y acondicionamiento de solares para zonas de estancia, recreo de niños, aparcamiento, instalación de construcciones provisionales, etc., que, no obstante, deberán erradicarse cuando lo disponga el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

2. Tales usos no eximen al propietario de las responsabilidades a las que queda obligado por el cumplimiento de los plazos legales para la edificación.

3. La autorización provisional de estos usos deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Cumplidos los plazos que se fijan para la edificación forzosa de un solar sin que se haya solicitado licencia, el Ayuntamiento, previa notificación al propietario, podrá utilizarlo transitoriamente para los usos señalados en el punto 1 de este artículo, con independencia de los efectos previstos en el art. 30 de la L.S.

Artículo 131 - Condiciones de conservación de los inmuebles

1. De conformidad con el art. 245 de la L.S., los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obras de conservación de los inmuebles serán a costa de los propietarios cuando no concurren las circunstancias de ruina señaladas en el art. 247.2 de la L.S. No obstante, aunque el inmueble estuviera en alguna de las circunstancias del citado artículo y estuviera ocupado por inquilinos, el propietario queda obligado a su conservación en tanto no haya declaración formal de ruina.

3. Cuando el costo de las obras de conservación exceda del 50% del valor del inmueble y el Ayuntamiento entienda que son de interés general, podrá excluir la edificación del régimen del art. 247 citado o subvencionar el costo excedente de este porcentaje.

Artículo 132 - Conservación de las urbanizaciones

1. Las urbanizaciones que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento deberán ser conservadas por sus promotores en tanto no sean recibidas provisionalmente por éste.

2. Las urbanizaciones privadas deberán ser conservadas en todos sus elementos, calzadas, aceras y redes de servicio, por sus propietarios.

3. Los propietarios de parcelas deberán mantener en correcto estado de conservación las acometidas de redes de servicio de las que se sirvan.

4. En garantía de todo lo anterior y de la correcta ejecución de las urbanizaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 20 al 23 de la Ley 21/1986 de 20 de Diciembre, sobre Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 133 - Conservación de las edificaciones

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 la debida higiene y ornato, los que amenazan ruina o aquellos que, por el mal estado de sus elementos (remates, 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 determinen los elementos defectuosos 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.

5. 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.

Artículo 134 - Conservación de los conjuntos, edificios o elementos protegidos

En tanto no sea redactado el correspondiente Catálogo que particularice las condiciones específicas de conservación, los conjuntos, edificios o elementos protegidos, en el presente PGOU o los que pudieran incluirse en aquel se someterán a lo establecido en los artículos precedentes.

Artículo 135 - Conservación de los solares

1. Todo propietario podrá vallar su solar previa obtención de licencia municipal, en la que se recogerán

las condiciones que deba cumplir el cerramiento; de no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de 2 m de altura ejecutado de forma que se asegure su solidez y conservación en buen estado. El Ayuntamiento podrá ordenar el vallado de los solares de forma individualizada en uso de las facultades que le confiere el art. 245 de la L.S.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3. El cerramiento del solar deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

4. El propietario queda obligado así mismo a mantener el interior del solar en condiciones de salubridad, libre de escombros, basura u otros elementos que generen la aparición de malos olores, roedores, etc.

Artículo 136 - Condiciones de la ejecución de obras

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. 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.

3. En toda obra que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos metros de altura y a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

4. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a 0,80 m, el Ayuntamiento podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.

5. No se podrá cubrir el espacio de vía pública limitado por la valla.

6. 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 un elemento de señalización o palenque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconseja podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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

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

9. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla si ésta rebasa la alineación oficial y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 137 - Condiciones especiales de las obras de derribo y apeo

1. 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.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará igualmente licencia por el propietario de aquella, con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

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.

4. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

Artículo 138 - Construcciones y maquinarias auxiliares

1. 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 de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.

2. 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.

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

Artículo 139 - Infracciones y Procedimiento

Las infracciones a las disposiciones en relación con la conservación de inmuebles y el procedimiento administrativo consiguiente serán los señalados en el art. 10.3 del RDU.

TITULO 5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Capítulo 1 Determinaciones generales

Artículo 140 - Condiciones de la edificación

El derecho a edificar viene jurídicamente regulado por los art. 33 a 36 de la L.S.

1. Las edificaciones, con las salvedades que se indican en el artículo siguiente, deberán cumplir las distintas clases de condiciones que se relacionan:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones funcionales.
- c) Condiciones estéticas.

2. Asimismo, cumplirán las que se deriven del uso al que están destinadas, contenidas en el Título 6 y las que con carácter específico señalen las Ordenanzas de zona en suelo urbano, Planes Especiales y Planes Parciales en función de la clase de suelo en el que estén radicadas.

Artículo 141 - Aplicación de las condiciones de edificación

1. Todas las condiciones señaladas en el artículo anterior son de aplicación en las obras de nueva edificación a las que se refiere el art. 59 y en las de reestructuración del art. 57, en su caso.

2. Las condiciones funcionales son expresamente de aplicación en las obras de rehabilitación y reestructuración a las que se refiere el art. 57 en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.

3. Las condiciones estéticas son expresamente de aplicación en todas las obras exteriores sobre edificios existentes a las que se refiere el art. 57, en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.

4. En los proyectos presentados a licencia de obras a las que se refieren los apartados 2 y 3 del presente artículo, el Ayuntamiento podrá obligar a la adaptación a otras condiciones que no estén afectadas por las unidades de obra nueva previstas, si a juicio de los servicios técnicos tales adaptaciones son posibles y no implican desviaciones considerables con respecto a las obras inicialmente proyectadas.

Capítulo 2 Condiciones de volumen

Artículo 142 - Definición

Son las que debe cumplir la edificación en relación con la ubicación, forma y distribución de sus volúmenes.

Sección 1. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 143 - Parámetros de la parcela

1. Parcela es la porción de terrenos deslindado como unidad predial.

2. Superficie de parcela, es la que corresponde a la proyección horizontal del área comprendida entre sus linderos.

3. Linderos, son las líneas perimetrales de la parcela que establecen el límite con las propiedades colindantes.

Lindero frontal es el límite con el espacio o vía pública.

Testero es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales son los límites con las parcelas colindantes.

4. Parcela máxima y mínima, respectivamente, son la mayor y menor superficie de terreno admisible, a efectos de parcelaciones, agregaciones, segregaciones y edificación en su caso.

Artículo 144 - Condiciones de planeamiento

1. Para que una parcela pueda ser edificada, deberá estar ubicada en un área con instrumento de planeamiento definitivamente aprobado que la dote del régimen urbanístico adecuado en función de la clase de suelo al que pertenezca y que será el que determinan las presentes normas para suelo urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado y no urbanizable, respectivamente.

2. La parcela deberá estar calificada como edificable y cumplirá las condiciones que se establezcan para el uso al que está destinada y las de la zona a la que pertenezca.

Artículo 145 - Condiciones de urbanización

1. En suelo urbano y urbanizable programado, para que una parcela pueda ser edificada deberá estar emplazada frente a una vía pública con acera y calzada pavimentadas, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2. En las dos clases de suelos a las que se refiere el apartado anterior, y aún cuando la parcela no cuente con todos los servicios mencionados, será edificable si se asegura su ejecución simultáneamente con la edificación, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento de acuerdo con las garantías del art. 40 del RGU, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1.

3. En suelo urbano, tendrá la condición de solar y podrá ser, por tanto, edificada previa concesión de licencia, la parcela que cumpla las determinaciones de los dos apartados anteriores.

4. En suelo urbanizable no programado y no urbanizable cuando lo permitan las condiciones de planeamiento, la parcela podrá ser edificada si cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, al menos mediante procedimientos autónomos que cumplan las condiciones de estas Normas.

Artículo 146 - Condiciones de gestión para la edificación de una parcela

La parcela podrá ser edificada si cumple todas las determinaciones del PGOU o instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, así como las de la

Unidad de Ejecución a la que pertenezca, y se haya adquirido el derecho a edificar conforme se establece en el art. 33 de la L.S.

Artículo 147 - Condiciones dimensionales

La parcela podrá ser edificada si cumple con las dimensiones fijadas para todos sus parámetros en función de la zona a la que pertenezca.

Sección 2. Parámetros y condiciones de ubicación de la edificación.

Artículo 148 - Alineaciones

1. Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

2. Alineación interior: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.

3. Alineaciones oficiales: Son las exteriores e interiores fijadas por el planeamiento.

4. Alineaciones existentes: Son las exteriores e interiores preexistentes a la aprobación del PGOU y que pueden o no coincidir con las oficiales.

Artículo 149 - Plano y línea de edificación, medianera y rasante

1. Plano de edificación o fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, cornisas, aleros, etc.

2. Línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.

3. Medianería es el plano de edificación común o en contacto con una edificación adosada.

4. Rasante es la línea de perfil longitudinal de la vía pública que señale la documentación gráfica del PGOU o, en viales ya ejecutados, el perfil existente, tomado en el eje de la vía salvo que se indique lo contrario. No obstante a efectos de edificación se considerará la rasante de la acera correspondiente.

Artículo 150 - Posiciones de la edificación con respecto a la alineación

1. La edificación podrá estar, con respecto a la alineación, en las siguientes posiciones relativas:

a) Edificación en línea, cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

b) Edificación retranqueada, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Artículo 151 - Retranqueo

1. Es la distancia en cada punto desde la alineación exterior a cualquier elemento de la edificación, salvo que expresamente se establezca alguna excepción dentro de esta normativa.

2. Se medirá sobre la perpendicular a la alineación en cada tramo recto de ésta. En parcelas de forma irregular en las que no sea asimilable la regla anterior, se medirá con el criterio que redunde en una mayor distancia o superficie libre de la parcela.

Artículo 152 - Condiciones de alineaciones y retranqueos de la edificación

1. Las Normas establecen para cada zona y tipología de edificación, la alineación - exterior o interior- con la que deberá coincidir la línea de edificación.

2. No se consentirán edificaciones fuera de la alineación exterior por encima del terreno, excepto en los vuelos y salientes permitidos, ni bajo rasante.

3. En las zonas en las que se fijen retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción salvo las excepciones que expresamente se fijen, podrá ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados, la plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

4. Por debajo del forjado en planta baja y salvo mayores limitaciones impuestas en las ordenanzas de zona, podrán permitirse construcciones subterráneas que ocupen la franja de retranqueo. Solo para instalaciones y piscinas y siempre que se justifique la necesidad de ocupación de esta zona o cuando se trate de sótanos para aparcamientos en suelo urbano y en edificios de más de tres plantas de altura.

Artículo 153 - Separación a linderos y testeros

La distancia de separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testeros se medirá según la perpendicular a estos últimos y, en caso de parcelas de perímetro irregular, según lo estipulado en el art. 151 para la medición de retranqueos.

Artículo 154 - Fondo edificable

1. Es la distancia entre la proyección vertical del plano de fachada interior de un edificio por encima de la planta baja y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

2. No se rebasarán los fondos edificables señalados excepto con los vuelos o salientes que se autoricen expresamente en las ordenanzas de zona correspondientes.

Sección 3. Parámetros y condiciones de ocupación y edificabilidad.

Artículo 155 - Ocupación

1. Superficie de ocupación de la edificación es la comprendida por la proyección horizontal de la envolvente de la edificación sobre el terreno.

2. Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de parcela edificable da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio.

3. El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la parcela.

4. No se contabilizará como superficie de ocupación la de los patios de parcela que cumplan las condiciones de espacio exterior del art. 193 en las zonas en las que éstos se admitan.

5. Si por aplicación de las condiciones de ubicación no se llegara a la máxima superficie de ocupación serán aquellas las que determinen ésta.

Artículo 156 - Superficie edificada

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación para cada una de ellas.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

3. No se computarán como superficie edificada los patios descubiertos y superficies bajo cubierta si no son susceptibles de uso o bien están ocupadas por instalaciones del edificio.

Los espacios cubiertos y abiertos por dos laterales, computarán al 50%.

Artículo 157 - Superficie edificada sobre rasante

A los efectos de la interpretación de las determinaciones de las ordenanzas de suelo urbano y condiciones particulares de Planes Parciales, se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el art. 168 más los semisótanos que cumplan lo establecido en el art. 169.2.

Artículo 158 - Superficie útil

1. Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los paramentos interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.

2. Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que los componen.

Artículo 159 - Edificabilidad

1. Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia, da como resultado la superficie edificada máxima que en él se puede construir. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, sector o Unidad de Ejecución, incluyendo las parcelas edificables los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.

b) Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la de la parcela edificable o la de la zona, o Unidad de Ejecución de la que se han descontado los espacios libres.

2. El coeficiente de edificabilidad se mide en m² de superficie máxima edificada por cada m² de superficie de suelo de referencia.

3. Si por aplicación de las demás condiciones de volumen no se llegara a la superficie o volumen

edificados deducidos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, serán aquellas las que determinen la superficie máxima edificable.

Sección 4. Parámetros y condiciones de altura de los edificios.

Artículo 160 - Altura de planta

1. Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2. Altura de planta baja es la distancia desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.

3. Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y cara inferior del techo o falso techo si lo hubiese.

Artículo 161 - Altura del edificio

1. Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera. La altura del edificio podrá quedar determinada por alguno de los siguientes parámetros:

a) Altura de cornisa, medida en metros hasta la cara inferior del último forjado.

b) Altura total de edificación medida en metros, hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura en número de plantas, por encima de la rasante de la acera, incluida la planta baja.

Artículo 162 - Equivalencia entre número de plantas y altura en metros

1. Para cada clasificación de suelo y cada zona, las Normas establecen el número de plantas permitidas.

2. Cuando no se señale expresamente lo contrario, la altura de cornisa de las edificaciones delimita en función del número de plantas permitido, a las distancias verticales máximas señaladas a continuación:

N.º de plantas (N.º)	Altura máxima (m)
1	4,00
2	7,00
3	10,00
4	13,00
5	16,00
6	19,00

3. No se establecen equivalencias entre número de plantas y altura mínima de cornisa que, en cualquier caso, vendrá impuesta por la aplicación de las determinaciones que sobre altura libre mínima de pisos y altura de planta baja, se contienen en las respectivas normas de uso.

Artículo 163 - Número de plantas por debajo de las permitidas

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes

Ordenanzas se entenderá como máximo, siendo el mínimo una planta menos que el máximo autorizado, salvo que se establezca otra cosa en la ordenanza particular.

No obstante se autorizarán construcciones por debajo de la altura mínima, siempre que se acredite, dentro del proyecto técnico de la obra, que la cimentación y estructura se han calculado para la altura mínima.

Igualmente se permitirán elevaciones de planta en edificios existentes, por debajo de la altura mínima, cuando la ampliación se destine a uso propio del promotor o de sus familiares más próximos. En este caso no será necesario acreditar la adecuación estructural a las alturas mínimas permitidas, conforme se refleja en el párrafo anterior.

Artículo 164 - Construcciones por encima de la altura máxima permitida

1. Por encima de la altura máxima total de edificación, solo se permitirá la construcción de chimeneas de ventilación evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distancias verticales que sean necesarias para su buen funcionamiento.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa, además de las anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y, cuando no se prohíba por las Ordenanzas de zona, los castilletes de escaleras y ascensores de altura total máxima de 3,20 m.; estas construcciones permitidas se adaptarán a las condiciones estéticas generales y a las de cada zona y no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45.º sexagesimales.

3. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se permitirán antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,50 m., excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

Artículo 165 - Medición de alturas en edificación entre medianerías

1. La altura máxima en metros que se señala en las ordenanzas de suelo urbano y en las condiciones particulares de Planes Parciales, será la altura de cornisa medida desde la rasante en el punto medio de la fachada. La altura máxima de edificación la medida desde este último punto al elemento más alto de la edificación.

Si la altura se fija en número de plantas se estará a la equivalencia recogida en el art. 162.

2. Cuando la diferencia de cota entre los dos extremos de una fachada sea superior a 2,50 metros, será obligatorio el escalonamiento de la cornisa, de forma que en ningún punto de la fachada se supere la altura máxima autorizada en más de 1,25 metros.

Artículo 166 - Medición de alturas en casos especiales

1. Edificaciones en esquina a calles con diferente altura autorizada;

En parcelas en esquina con edificación cerrada, cuando la altura autorizada sea distinta para las dos calles, se podrá mantener la mayor de ellas en el fondo autorizado para esta, sin exceder de 17,00 m.

No obstante, cuando la diferencia de alturas autorizadas sea de dos o más plantas, podrá escalonarse, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) El volumen edificado no podrá superar al que resultaría de aplicar el criterio general anterior.

b) En la calle de menor altura, esta no podrá superarse en una longitud de fachada superior a 22 m, medidos desde la esquina.

c) En todo caso, el tratamiento de los paramentos visibles desde la vía pública será igual al de la fachada del edificio.

2. Parcelas que den a dos calles opuestas;

Cuando, en parcelas que den a dos calles opuestas, se superpongan los fondos edificables de cada una

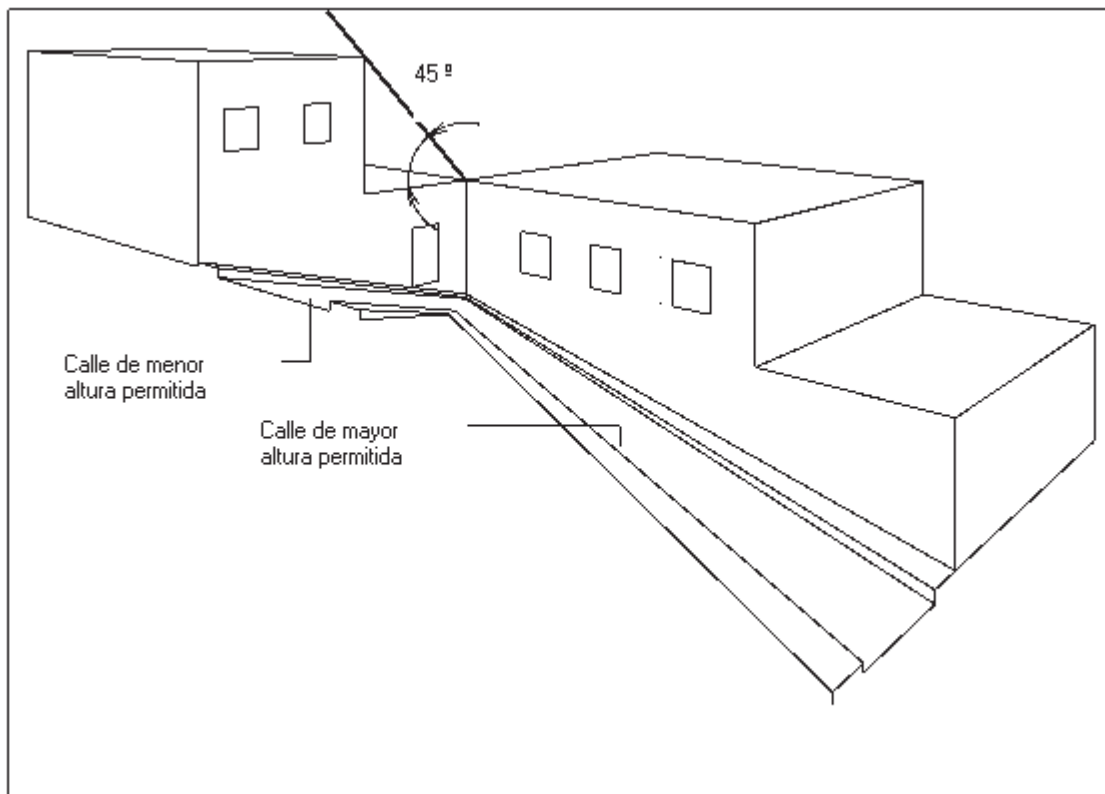
de ellas, las alturas correspondientes a cada fachada se mantendrán hasta la línea media de la superficie de superposición de los fondos.

3. Parcelas con pendiente descendente en el sentido de su fondo:

En parcelas con pendiente descendente en el sentido de su fondo, la edificación se escalonará en alturas de tal forma que, en cualquier punto de aquella, la altura sobre rasante no sea superior en 2,50 m al máximo permitido en la correspondiente fachada.

4. Parcelas en esquina en calles con desnivel;

En parcelas en esquina, cuando por el desnivel entre las dos calles sea la de menor altura la que supere a la de mayor altura, se resolverá la diferencia de forma tal que toda la edificación quede bajo el plano que forma 45.º con el horizontal, y que pasa por la línea de fachada situada en la cara inferior del último forjado. Esta línea de fachada corresponderá a la alineación oficial de la calle de mayor altura permitida (que será la de menor rasante).



Artículo 167 - Aticos

1. Los áticos retranqueados se considerarán, como una planta más dentro de las computables como altura máxima permitida.

Sección 5. Sótanos, semisótanos y entreplantas.

Artículo 168 - Plano medio de rasante

A efectos de definición de sótanos y semisótanos y de cómputo de volúmenes y edificabilidades, bajo y sobre rasante, se define, para los casos en que la superficie de la parcela no sea horizontal, el plano medio de rasante como el plano horizontal cuya cota es la media aritmética de las cotas de los vértices de la parcela.

La medición de cotas tomando como referencia el plano medio de rasante solo será de aplicación en el supuesto de Edificación Aislada. En los demás casos se tomará como referencia la cota de rasante en el punto medio de la fachada.

Artículo 169 - Planta semisótano

1. Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 1.00 m sobre la rasante en el punto medio de fachada.

En el caso de edificación aislada deberá cumplir además que la cara inferior de su forjado de techo debe estar a una altura inferior a 1,50 metros del plano medio de rasante

2. Cuando esta altura sea superior a 1.00 m sobre la cota de rasante (o superior a 1.50 m sobre el plano medio de rasante en el caso de edificación aislada) se computará como planta sobre rasante.

3. La altura mínima de piso en semisótano será de 2,50 metros y la libre de 2,20 metros.

Artículo 170 - Planta sótano

1. Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros de la cota del plano medio de rasante en el caso de edificación aislada, o a una altura inferior a 0.20 m sobre la rasante de la calle en el resto de los supuestos. Sus alturas de piso y libres mínimas cumplirán las mismas condiciones que las plantas semisótanos.

2. El máximo número de plantas que se autorizan bajo rasante es de 2 con una cota bajo el plano medio de rasante o bajo la rasante de la calle que no podrá ser inferior a 6,00 metros. Salvo que el nivel inferior del forjado de techo quede a una cota inferior a la menor de la parcela, en cuyo caso no se limita.

Artículo 171 - Entreplantas

1. En plantas bajas no dedicadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, que no serán computables dentro del máximo número de plantas permitidas, siempre que no ocupen más del 50% de la superficie total del local y que el borde del forjado no llegue a menos de 2,00 metros de la fachada exterior.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se deberá cumplir en cada uno de ellos lo indicado en el punto anterior.

3. Al objeto de posibilitar la remodelación de los locales en función de sus usos, la estructura de la entreplanta será independiente de la del resto del edificio.

4. Las entreplantas estarán vinculadas a los locales y tendrán acceso a través de estos, no por los accesos comunes de los edificios.

Sección 6. Tipos básicos de edificación.

Artículo 172 - Tipología

Se definen los siguientes tipos de edificación:

- Edificación aislada.
- Edificación entre medianerías.
- Edificación agrupada o adosada.
- Edificación pareada.

Artículo 173 - Edificación aislada

Es la que se encuentra exenta en el interior de la parcela, teniendo todos sus frentes la condición de fachada y estando éstos retranqueados de los linderos de parcela. Para la aplicación de esta condición, no se entenderán como linderos de parcela las calles y demás espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 174 - Edificación entre medianerías

Es la que se corresponde biunívocamente con una parcela, teniendo líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Artículo 175 - Edificación agrupada o adosada

Es la variante de edificación entre medianerías destinada a uso de vivienda unifamiliar.

Artículo 176 - Edificación pareada

Es aquella que es medianera en uno de sus linderos laterales cumpliendo el resto de sus fachadas con las condiciones de la edificación aislada.

Capítulo 3 Condiciones funcionales de la edificación

Sección 1. Generalidades.

Artículo 177 - Definición

Son condiciones funcionales las impuestas para asegurar que las edificaciones se ajustan a las exigencias higiénicas, de confort, dotacionales, de seguridad y ambientales mínimas para sus usuarios y el medio urbano.

Artículo 178 - Aplicación

Las presentes condiciones son de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras sobre edificaciones existentes, en las situaciones y circunstancias que se señalan en el art. 141.

Artículo 179 - Normativa de aplicación

1. Además de las condiciones señaladas en esta Normativa, son de aplicación las contenidas en las Normas Básicas de la Edificación, Normas Tecnológicas de la Edificación, reglamentos específicos y cuanta legislación de ámbito supramunicipal se refiera a los extremos que aquí se regulan.

2. En caso de concurrir en un mismo caso distintas condiciones de las antedichas, será de aplicación la más restrictiva de ellas aunque emane de un instrumento con menor jerarquía legal, siempre que éste sea de obligado cumplimiento.

3. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas y normativas específicas, cualquiera de los requerimientos funcionales a los que se refiere el presente capítulo.

Artículo 180 - Condición general

1. Dentro de las competencias que le son propias, el Ayuntamiento y demás Organismos, velarán por la calidad constructiva de las edificaciones en lo que se refiere a su estabilidad, durabilidad, seguridad y economía de mantenimiento.

2. En particular, se exigirá el estricto cumplimiento de la Norma Sismorresistente P.D.S.1 (1974), en la que se deberá aplicar el grado VIII de los en él contenidos, quedando expresamente prohibida la utilización de las denominadas «estructuras mixtas» con pilares de hormigón y jácenas de perfiles de acero laminado.

3. Asimismo, deberán cumplirse las determinaciones del Decreto 2508/75 de 18 de Septiembre sobre «Prevención de daños por avenidas» en las posibles edificaciones en las proximidades de cauces públicos.

Sección 2: Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación los preceptos contenidos en el R.D. 19 de Mayo número 556/1.989 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios así como la Orden de 15 de Octubre de 1.991 sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región.

*Sección 3. Condiciones higiénicas y de confort en los locales.***Artículo 181 - Local**

1. Se denomina local al conjunto de piezas agrupadas en un espacio dedicado a la misma actividad.

2. Será local exterior aquél en el que todas sus piezas habitables den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las dimensiones mínimas que para éste se determinen en la sección siguiente de este capítulo o en las normas particulares de zona.

Artículo 182 - Pieza habitable

1. Es la que se usa para el trabajo o estancia permanente de personas.

2. Las piezas habitables deberán cumplir las condiciones de aislamiento térmico, acústico, contra humedades, de iluminación y ventilación de estas normas.

Artículo 183 - Iluminación

1. La iluminación de los locales podrá ser:

- Natural, cuando el procedimiento de alumbrado sea la luz solar.

- Artificial, cuando provenga de otras fuentes energéticas.

2. Las piezas habitables deberán tener una superficie de iluminación natural a través de un hueco abierto a fachada de superficie mínima igual a 1:8 de la planta, salvo que las especiales características de la actividad no lo requiera, en cuyo caso habrá de justificarse convenientemente.

3. Todas las piezas, habitables o no, dispondrán de iluminación artificial con un nivel mínimo de 50 lux. medidos en un plano paralelo al suelo y a una distancia de éste de 75 cm.

4. Salvo especiales características de la actividad que deberán justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 m. de la fuente de iluminación natural.

Artículo 184 - Ventilación

1. La renovación de aire de los locales podrá ser:

- Natural, cuando se efectúe a través de huecos practicados en fachada.

- Artificial, cuando se efectúe por medios mecánicos.

2. Las piezas habitables deberán tener necesariamente ventilación natural con una superficie de hueco practicable no inferior a 1:16 de la planta.

3. Las piezas no habitables que no cuenten con ventilación natural, tales como baños, aseos, cuartos de instalaciones, garajes, etc., y las piezas habitables en las que por las especiales características de la actividad se requiera una mayor renovación de aire, contarán con ventilación artificial adecuada.

4. Salvo especiales características de la actividad que deberán justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 m. desde el punto de ventilación natural o artificial.

Artículo 185 - Aislamiento térmico

Las edificaciones cumplirán las disposiciones vigentes en lo relativo a transmisión y aislamiento térmico y su diseño y materiales tenderán a su adecuado ahorro energético.

Artículo 186 - Aislamiento acústico

Se cumplirán las disposiciones contenidas en la Norma Básica de la edificación sobre esta materia.

Artículo 187 - Aislamiento contra humedades

Los locales deberán estar protegidos contra la penetración de humedades y sus muros perimetrales en sótanos, soleras y cubiertas convenientemente impermeabilizados.

*Sección 4. Condiciones higiénicas de los edificios:
Pacios.*

Artículo 188 - Patio, Definición y clases

1. Se entiende por patio todo espacio exterior limitado por fachadas interiores de edificación en más de las dos terceras partes de su perímetro.

2. Se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela o de luces, el que está situado en el interior del edificio o con uno de sus lados coincidente con alguno de los linderos de la parcela. En el primer caso se denomina patio cerrado y en el segundo patio abierto, debiendo dar su embocadura en toda su altura a la vía, espacio libre o patio central o de manzana, cuando en éste pueda inscribirse un círculo de 6,00 m., de diámetro mínimo.

b) Patio central o de manzana, es el formado por las fachadas interiores de la edificación de una manzana, definidas por la delimitación de un fondo de edificación.

c) Patio inglés, es el que se abre a fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Salvo diferentes disposiciones en las Ordenanzas de zona, los patios cumplirán las dimensiones que se indican en esta sección.

Artículo 189 - Medición de la altura en patios

La altura de patio se medirá desde la cara superior del paramento más alto de la fachada interior hasta el piso terminado de la pieza de cota más baja que tenga luces a dicho patio. No se admitirán escalonamientos en función de la altura.

Artículo 190 - Dimensiones mínimas de los patios interiores de parcela

1. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a:

a) Un tercio de su altura si a él abren piezas habitables, excepto cocinas.

b) Un cuarto de su altura si a él abren sólo cocinas.

c) Un quinto de su altura si a él abren piezas no habitables a escaleras.

2. En cualquier caso, el diámetro del círculo inscribible no será menor de 3,00 m.

3. Las mismas dimensiones deberán ser cumplidas por patios adosados a linderos de parcela dentro de la misma, si no se está en el supuesto del art. 192.

4. En los casos en que las fachadas contiguas de cualquier patio formen un ángulo inferior a 30.º, se dispondrán chaflanes normales a la bisectriz y cuya longitud no será inferior a 2 metros.

5. No se admitirán entrantes de fachadas superiores a 1,50 m.

Artículo 191 - Patios ingleses

Cumplirán las dimensiones de los patios de parcela o de luces, no pudiendo situarse fuera de las alineaciones exteriores, y deberán contar con protección adecuada al nivel de la rasante exterior o del terreno.

Artículo 192 - Patios de parcela abiertos

1. Son aquellos en que la relación entre su profundidad medida desde el plano de fachada y el ancho de su embocadura es menor o igual a 1,5. Deben cumplir la condición que se establece en el art. 188, 2a.

2. No tendrán carácter de patio abierto los entrantes en fachada de profundidad menor de 1,50 metros.

3. La menor dimensión de la embocadura será igual a un tercio de la altura del patio y mayor de 6 metros, pudiéndose reducir esta dimensión hasta un quinto de la altura y 3,00 m. respectivamente, si sólo se abren huecos a la fachada enfrentada con la vía, espacio público o patio central o de manzana.

Artículo 193 - Patio central o de manzana

Para que un patio central o de manzana cumpla la condición de espacio al que puedan recaer viviendas o locales sin otra posibilidad de fachada a una vía o espacio exterior, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En patios totalmente cerrados deberá poderse inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 1,5 veces su altura y nunca menor de 9,00 m., siendo la menor dimensión de sus lados igual a 5,00 m.

b) Los patios con embocaduras a vía o espacio público exterior tendrán limitadas sus dimensiones mínimas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La suma de los anchos de las embocaduras será igual o mayor de 1/3 del perímetro interior del patio y ninguna de ellas menor de 1/8 del mismo ni de 6 metros.

- Se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura del patio y nunca menor de 9 metros.

- La relación entre máxima profundidad del patio y ancho medio no será superior a 2.

Artículo 194 - Luces rectas

Las distancia de cualquier hueco de piezas habitables, medida sobre la perpendicular a éste desde su eje al paramento de enfrente, no será inferior a las señaladas en el apartado 1 del artículo 191 ni, en cualquier caso, a 3,00 metros.

Artículo 195 - Acceso a patios

Cualquier clase de patio contará con acceso desde una superficie o espacio comunitario del inmueble o

EN ESTA PÁGINA CONCLUYE EL FASCÍCULO I

BORM

Boletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Dirección:

Camino Viejo de Monteagudo, s/n.
30160 MURCIA

Teléfono: 968 85 10 86

Fax: 968 85 31 45



Región de Murcia
Consejería de Presidencia

Organismo Autónomo Imprenta Regional

www.carm.es/borm/

Esta página no pertenece al contenido del sumario



Boletín Oficial de la REGIÓN de MURCIA

Franqueo concertado número 29/5

Número: 263

Viernes, 12 de noviembre de 2004

2004

FASCÍCULO II

DE LA PÁGINA 24013 A LA 24064

BORM

desde vivienda o local en el que se haya inscrito tal servidumbre, al objeto de posibilitar su obligada limpieza.

Artículo 196 - Construcciones en patios

1. Cuando en patios de luces o de parcela interiores y exteriores, se admita su ocupación por construcciones en planta baja, las cubiertas de éstas serán accesibles para su limpieza y su cumbrera no podrá rebasar la cota de suelo terminado de la primera planta.

2. Estas prolongaciones de bajos deberán escalonarse de tal forma que su distancia a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana sea en cada punto igual, como mínimo, al doble del exceso entre la cota de la cumbrera y la de la cara superior del forjado de la primera planta en ese punto, y nunca inferior a 6 m.

Artículo 197 - Cubrición de patios

1. Queda prohibida la cubrición de patios, salvo con estructuras ligeras cubiertas con elementos transparentes o traslúcidos y siempre que la superficie de ventilación, que será de carácter permanente, sea igual o superior al 20% de la superficie del patio.

2. La superficie de ventilación podrá medirse:

a) Como diferencia entre la superficie del patio y la proyección horizontal de la cubierta, si ésta no supera la altura de coronación del patio.

b) Como suma de las superficies verticales libres en cada cara del patio, desde su coronación hasta el borde de la cubierta del patio, si ésta está por encima de la coronación del mismo.

Artículo 198 - Patios mancomunados

1. Cuando se constituyan patios interiores mancomunados para alcanzar las dimensiones mínimas, habrán de hacerse mediante la escrituración pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de servidumbre, que no se podrá cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2. No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios interiores no alcancen las dimensiones mínimas.

Sección 5. Condiciones de los servicios y dotaciones.

Artículo 199 - Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación regular mínima de 250 litros diarios por habitante.

2. No se otorgarán licencias para obras de nueva planta en tanto no se garantice el suministro y dotación del agua potable suficiente en cada caso y en las condiciones que se señalan en los apartados siguientes.

3. Cuando el suministro no provenga del servicio municipal, se justificará regularmente la calidad sanitaria de las aguas mediante análisis pertinentes así como la dotación y regularidad suficiente de aquél.

4. Los locales destinados al aseo de personas, manipulación de alimentos y cualesquiera otros que por su destino lo requieran, contarán con instalación de agua caliente.

5. Solo se permitirán depósitos de agua potable sobre cubierta en aquellos edificios en los que el número de viviendas no sea superior a 4, previéndose en tal caso una capacidad máxima de almacenamiento de 500 litros/vivienda. En edificios con un n.º de viviendas entre 5 y 8, solo se permitirá la instalación de depósitos en cubierta cuando por las condiciones del subsuelo sea notoriamente antieconómico la construcción de aljibe. Para más de 8 viviendas, será preceptivo la construcción de éste, debiéndose prever en tal caso una capacidad mínima de almacenamiento de 1250 litros por vivienda.

6. En cualquier caso, se estará a lo que sea de aplicación en el contenido del Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo y en las disposiciones dictadas por los Organismos Oficiales competentes de ámbito nacional o autonómico.

Artículo 200 - Energía eléctrica

1. Todo edificio deberá estar dotado de instalación de energía eléctrica.

2. La instalación cumplirá los requisitos exigidos por la Reglamentación específica emanada de los Organismos competentes, y los de la propia compañía suministradora homologados por éstos en lo que concierne a ubicación de centros de transformación - si fueran necesarios -, acometida, cuarto de contadores, en el caso de edificaciones con varios abonados, fusibles de seguridad, acometida a la red, etc.

Artículo 201 - Puesta a tierra

Todo edificio deberá contar con una instalación de puesta a tierra de las instalaciones y estructura, siendo de aplicación, en defecto de una reglamentación específica de obligado cumplimiento, la Norma Tecnológica de la Edificación correspondiente.

Artículo 202 - Otras fuentes energéticas

En los edificios dotados con instalaciones de gas, combustibles líquidos o sólidos u otras energías alternativas, se cumplirán las condiciones impuestas por la Reglamentación específica en cada caso y las dictadas por las propias compañías suministradoras homologadas convenientemente.

Artículo 203 - Telefonía e interfonía

1. Los edificios contarán con canalizaciones para la conducción de cables de telefonía tanto interior como en fachadas, cuando esté prevista la instalación de tal servicio.

2. Los edificios destinados a vivienda colectiva contarán con un sistema de interfonía que facilite la comunicación desde el portal con cada vivienda.

Artículo 204 - Radio y televisión

En edificios destinados a vivienda colectiva o aquellos en los que se prevea la instalación de varios aparatos receptores de radio y televisión para diferentes usuarios, se instalarán antenas colectivas de TV y radio de FM, ubicadas en lugares tales que su impacto visual sea lo menos negativo posible.

Artículo 205 - Servicios postales

Todo edificio de viviendas colectivas dispondrá de un lugar fácilmente accesible a los servicios de correos, para la colocación de buzones para la correspondencia.

Artículo 206 - Evacuación de aguas pluviales

Salvo que se autoricen otros procedimientos de evacuación, las aguas pluviales desaguarán por bajantes a la red de alcantarillado dispuesta al efecto, si la hubiera, y bajo las aceras perimetrales del edificio, a cunetas o cauces naturales en su caso.

Artículo 207 - Evacuación de aguas residuales

1. Salvo en las zonas en las que expresamente se autoricen otros procedimientos de evacuación de aguas residuales, éstas verterán por medio de una arqueta o pozo de registro a la red general de alcantarillado.

2. Cuando se autorice la evacuación a redes con sistemas de depuración autónomos, se justificará que el procedimiento de depuración es suficiente y acorde con la normativa específica para la zona que se determina en estas ordenanzas.

3. Cuando se autorice la evacuación a fosas sépticas, será necesario un tratamiento anaerobio y aerobio previo y se justificará que el terreno es adecuado para asumir las filtraciones de las aguas depuradas en caso de que éstas no confluyan a cauces naturales. En todo caso, se justificará que no existe peligro de contaminación en las áreas de vertido.

4. En los casos a los que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo, y en ausencia de condiciones expresas en las ordenanzas de zona, se estará a lo dispuesto en la NTE «Depuración y vertido».

5. Las instalaciones industriales que por la naturaleza de sus vertidos requieran sistemas de depuración y/o vertido específicos, deberán contar con la aprobación previa de los Organismos competentes y, en todo caso, con la autorización municipal.

Artículo 208 - Evacuación de humos y gases

1. No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas exteriores o interiores, ventanas o balcones, debiéndose instalar un sistema de evacuación por medio de conductos interiores.

2. Los conductos de evacuación no podrán adosarse a fachadas exteriores y se elevarán, por encima del punto más alto de la cubierta que diste menos de 8,00 m., una altura de 0,80 m.; estarán revestidos de aislamiento térmico suficiente para evitar radiaciones de calor a elementos constructivos colindantes.

3. Las plantas bajas sin distribuir destinadas a los locales comerciales estarán igualmente dotadas de, al menos, una salida de evacuación de humos y una salida interior de ventilación de aseos por cada local, si puede preverse la distribución final de la planta; o por cada 100 m² de edificación en caso contrario.

4. Las salidas de humos de fábricas, cocinas colectivas e industriales y calefacciones colectivas, irán provistas de filtros depuradores adecuados.

5. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en materia de contaminación atmosférica.

Artículo 209 - Evacuación de residuos sólidos

1. Todos los edificios excepto los de vivienda unifamiliar, incluidos los locales que integrados en una edificación generen residuos sólidos que produzcan olores, contarán con un cuarto de basuras fácilmente accesible por los usuarios con capacidad suficiente y ventilación por chimenea autónoma. Los residuos se almacenarán en recipientes tipificados, homologados y autorizados por el Ayuntamiento.

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

3. Cuando por la naturaleza del residuo o la situación de la edificación, no corresponda su recogida a los servicios municipales, los titulares de la actividad deberán transportarlo por su cuenta a vertederos autorizados, no pudiéndose almacenar los vertidos fuera de éstos, ni siquiera provisionalmente.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos u otra reglamentación que se dicte.

Artículo 210 - Instalaciones de climatización

1. Todo edificio o local destinado a la permanencia sedentaria de personas podrá dotarse de instalaciones de calefacción o aire acondicionado, que establezcan en las estancias una temperatura de confort adecuada.

2. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios para las instalaciones de calefacción central, siempre que se cumpla la Ordenanza correspondiente y que no afecten a los espacios libres de uso público.

3. La salida de aire caliente o de refrigeración se hará preferiblemente por patios interiores y cubiertas y, en caso que los Servicios Técnicos juzguen adecuada la salida a espacio público, ésta estará situada a no menos de 3,00 m. de la rasante, y no sobresaldrá de la fachada, debiendo así mismo estar rematada por celosía con lamas orientadas en sentido ascendente y no debiendo originar molestias tales como goteos y excesivo ruido a los transeúntes.

4. Todas las instalaciones cumplirán los requisitos exigidos por los Organismos de Industria competentes.

Sección 6. Condiciones de seguridad.

Artículo 211 - Definición

Son las destinadas a conseguir la protección de las personas y una utilización de los edificios con las menores incidencias de riesgo.

Artículo 212 - Aplicación

Con independencia de lo regulado con carácter general en el art. 141 de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá obligar a que se realicen en los edificios existentes las obras necesarias para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección en relación con la protección de edificios y personas, especialmente en los destinados al uso público, pudiendo declararlos fuera de ordenación o suspender su actividad cuando no se consigan las condiciones mínimas de seguridad estimadas por los técnicos municipales.

Artículo 213 - Accesos a la edificación

1. Los accesos de un edificio distarán de la vía pública un máximo de 50 metros.

2. Cuando el acceso sea a través de un espacio libre público o privado, éste deberá presentar un frente mínimo con la vía pública de 5 metros.

3. En casos extremos debe ser posible la aproximación de vehículos a menos de 20 m. del propio portal del inmueble. Los desniveles se salvarán, en ese caso, con rampas de pendiente máxima del 10% y longitud máxima 10 m.

Artículo 214 - Señalización exterior

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

Artículo 215 - Puertas de acceso

1. La zona de acceso al inmueble tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 m.

2. El hueco de entrada no tendrá menor de 1,30 m. de paso y será perfectamente distinguible de los demás de la fachada.

3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

4. Las puertas comunes de acceso abrirán hacia el exterior sin invadir la vía pública.

Artículo 216 - Circulación y señalización interior

1. Los espacios de circulación interior que relacionen los diferentes locales del edificio entre sí y con las zonas de uso común y de acceso, deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m. si sirven a menos de 5 locales y 1,40 m. si sirven a más.

2. Deberán contar con iluminación suficiente y señalización de escaleras de uso corriente y de emergencia, ascensores, cuartos de máquinas y otros de servicio y uso público.

3. Todos los edificios de uso público, los dedicados a actividades industriales o comerciales, oficinas, etc. y los espacios de circulación y escaleras en edificios de vivienda colectiva, contarán con alumbrado de emergencia.

Artículo 217 - Escaleras

Salvo distintas disposiciones en las ordenanzas de uso específicas, cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

1) La relación entre huella y tabica será la adecuada para permitir una ascensión cómoda, no permitiéndose tabicas mayores de 18 cm. ni huellas menores de 27 cm. (en viviendas unifamiliares 20 y 25).

2) Las escaleras de uso público en edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante, no podrán tener un ancho inferior a 1m; en edificios de más alturas, el ancho mínimo será de 1,20 m.

3) En edificaciones de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de escaleras por medio de lucernarios practicables. La superficie en planta de éstos será superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.

4) En edificios de más de tres plantas, tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1 m² en cada planta siendo practicable al menos la mitad de su superficie, pudiendo exceptuarse de esta disposición la planta baja cuando sea comercial.

5) Los tramos de escalera no tendrán más de 16 peldaños disponiéndose en las de un tiro un descansillo de longitud mínima de 1m. cuando se sobrepase este número.

6) Cumplirán lo previsto en la Orden 15.10.91 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas sobre accesibilidad.

Artículo 218 - Ascensores

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio con más de tres plantas cuando en alguna de ellas haya más de una vivienda; y, en todos los casos, cuando el edificio tenga más de cuatro plantas, considerándose en ambos supuestos la baja como una planta más.

2. Los vestíbulos de desembarco de ascensores en cada planta deberán tener acceso directo o a través de un corredor al núcleo de escaleras del edificio. Sólo en edificios de vivienda colectiva con más de un núcleo de comunicación vertical sirviendo a cada vivienda, podrá permitirse la existencia de vestíbulos de ascensores sin comunicación con la caja de escalera.

3. Cumplirán las condiciones del art. 2.º del R.D. 19 Mayo 1.989 sobre accesibilidad y art. 8.7 de la Orden 15.10.91 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente.

Artículo 219 - Prevención de incendios

Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CPI-91 y cuantas de rango supramunicipal puedan dictarse.

Artículo 220 - Instalaciones de pararrayos

Los edificios que por sus características o las de su entorno estén sometidos a riesgo de accidentes por rayo, deberán disponer de pararrayos adaptados a la normativa vigente.

Artículo 221 - Petos y barandillas

1. Por encima de los 0,50 m. de altura y hasta 15 m. los petos de huecos que den al exterior o aberturas en forjados deberán tener una altura de 95 cm. Para alturas superiores a 15 m., la altura de petos será de 105 cm. En petos de escalera, la altura será de 90 cm.

2. Los petos no macizos no presentarán huecos o aberturas de luz mayor de 12 cm. ni su diseño será tal que permitan ser escalados.

*Sección 7. Condiciones ambientales.***Artículo 222 - Definición**

Son las exigibles a las edificaciones y a las actividades que en ellas radiquen al objeto de proteger el medio urbano y natural de la emisión de ruidos, vibraciones, vertidos sólidos, líquidos o gaseosos o en cualquier otra perturbación de aquellas derivada.

Artículo 223 - Aplicación

El Ayuntamiento podrá obligar a que se instrumenten en los edificios existentes las medidas oportunas para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección, en caso de que ello no sea totalmente posible, se reduzcan los impactos ambientales a niveles considerados como tolerables.

Artículo 224 - Compatibilidad de actividades

1. Las actividades clasificadas como Peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no podrán instalarse en suelo clasificado como urbano ni urbanizable programado y, en cualquier caso, a menos de 2 Km. del núcleo de población más próximo o en zonas calificadas como residenciales o de equipamiento en el presente PGOU.

2. Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambiental que se establecen en esta sección en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.

3. La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:

a) En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerías, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando éste sea exento.

b) En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades, sometidos a mayor perturbación.

4. A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente.

Artículo 225 - Perturbaciones eléctricas

No se permiten las perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

Artículo 226 - Emisión de ruidos

1. Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con lo establecido en el art. 224 en decibelios ponderados de las escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75.

Límite de emisión transmitida al exterior

Uso y clase del edificio contiguo	Transmisión Max.(DBA)		
	Día	Noche	
Vivienda	(todas las clases)	55	45
Industrial			
Servicios del	(«)	70	55
Automóvil			
Terciario	Oficinas Turístico-reside.	55	45
Comercio. Recreativo.	65	55	
Dotacional	Educativo.Soc-Cultural.		
Residencial. Advo-Institutuc.			
Deport.(cubiert.)	55	45	
Cultural.	65	55	
Asistencial.	45	35	
Infr. y servici.	70	55	

Límite de recepción sonora en el interior

Uso y clase del edificio contiguo	Transmisión máxima (DBA)		
	Día	Noche	
Vivienda	estancias	35	30
zonas comunes	40	35	
Terciario	oficinas	45	—
comercio	55	55	
turíst-residen	40	30	
Dotacional	educativo	40	30
sociocultural	30	30	
residencial	40	30	
asistencial	25	20	
advo-institu.	45	—	
deport-cubier.	40	40	

2. En cualquier caso, en horas nocturnas y en los edificios en los que pueden pernoctar personas -viviendas, residencias, hoteles y hospitales- el nivel sonoro no podrá sobrepasar los 5 dBA con respecto al ruido ambiental medido sin valores accidentales.

3. En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el Anexo 2, «Ordenanza reguladora de Medio Ambiente; Emisión de ruidos y vibraciones».

Artículo 227 - Emisión de vibraciones

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 Vpals, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, debiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadoras y apoyos elásticos conectores.

En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el Anexo 2, «Ordenanza reguladora de Medio Ambiente; Emisión de ruidos y vibraciones».

Artículo 228 - Deslumbramientos

No podrán originarse deslumbramientos directos o reflejados que provengan de cualquier fuente luminaria de gran intensidad, observables desde los lugares especificados en el art. 224.3

Artículo 229 - Emisión de contaminantes atmosféricos

No se admitirá la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores, u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradores si fuera necesario; el índice máximo de opacidad de humos será de (1) en la escala de Ruifelman o (2) en la escala de Bacharach.

Artículo 230 - Vertidos industriales

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, estándose en todo caso, a lo que establecen los arts. 207.5 y 209 de esta Normativa.

Capítulo 4 Condiciones estéticas

Sección 1. Generalidades.

Artículo 231 - Definición

Son las que ha de cumplir la edificación y su entorno exterior con el fin de conseguir una adecuada preservación y mejora de la imagen urbana y de evitar impactos visuales negativos.

Artículo 232 - Ambito

Estas condiciones son de aplicación en todo el Término Municipal, salvo mayores limitaciones que puedan contener las Ordenanzas particulares y de zona, así como las específicas de los elementos protegidos.

Artículo 233 - Protección de la imagen urbana

1. El fomento y defensa del conjunto estético del Municipio, corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a sus criterios. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconveniente o antiestéticas.

2. La Corporación Municipal y el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, podrán acordar la aplicación de las presentes normas a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

Artículo 234 - Integración urbana y paisajística de las edificaciones

1. Las nuevas edificaciones deberán proyectarse procurando su mejor integración en el medio urbano y paisajístico, no sólo en sus entornos próximos sino lejanos, teniendo en cuenta su adecuación a los perfiles de la ciudad, relación con hitos, masas vegetales, señalamiento de bordes urbanos y cornisas, etc.

2. Se cuidará el impacto visual que puedan generar actuaciones urbanísticas de gran envergadura, especialmente en desarrollo de Planes Parciales y Especiales. El Ayuntamiento someterá a información pública las propuestas conforme a lo previsto en el art. 12 de estas Normas.

3. Se procurará la concordancia de las nuevas construcciones con las tipologías edificatorias, soluciones estilísticas y compositivas, invariantes constructivos, materiales, colores y texturas de la edificación tradicional, sin que ello signifique una mera imitación.

4. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán exigir documentación gráfica adicional -alzados o perspectiva generales de la edificación en su entorno, montajes fotográficos, etc. o cualquier otro tipo de estudio o memoria que justifique la adecuación de la intervención a los objetivos que persigue este artículo.

Artículo 235 - Elementos ocultos de interés

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser aquellos comunicados al Ayuntamiento u Organismo de Bellas Artes competente e interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios de interés.

2. En los casos a que hace referencia el punto anterior será precisa para la reanudación de las obras, autorización previa de Bellas Artes y licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento o Administración Central o Autonómica proceder a la expropiación.

3. Será objeto de atención especial a estos efectos las obras de reforma interior, demolición, recalce o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés, pudiendo

el Ayuntamiento en tales casos obligar al promotor a la realización previa de catas o movimientos de tierras controlados e inspeccionados, antes de la iniciación normal de las obras de edificación.

Sección 2. Fachada y medianerías.

Artículo 236 - Edificios colindantes a elementos de interés

Las fachadas de los edificios colindantes con elementos de interés o cuya proximidad con éstos implique una visualización conjunta, se atenderán en su diseño a las pautas compositivas en cuanto a cornisas y remates de coronación, ritmos de huecos y macizos, basamentos, etc. así como a la necesaria armonización en materiales, colores y texturas.

Artículo 237 - Plantas bajas

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

2. Cuando dichas plantas bajas se destinen al uso comercial en dicho proyecto quedarán delimitados los huecos que podrán ser tratados libremente en los proyectos de acondicionamiento de los locales. Salvo que se justifique debidamente, esta superficie de huecos no podrá exceder del 75% de la total de la fachada en planta baja.

Artículo 238 - Modificaciones de fachadas

No se autorizarán modificaciones parciales en fachada que afecten a cerramiento de terrazas, colocación de capialzados exteriores o toldos, instalaciones de unidades autónomas de climatización, etc. Tales actuaciones sólo serán permitidas si afectan a todo el edificio y se presenta el preceptivo proyecto de modificación del conjunto.

Artículo 239 - Medianerías y elementos sobre cubierta

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

Artículo 240 - Depósitos elevados

Los depósitos aéreos de agua potable, cuando se autoricen por aplicación del Art. 199.5 de esta Normativa, se dispondrán adosados al pretil de cubierta, de forma que quede garantizada la menor incidencia en las vistas desde los espacios públicos inmediatos.

Artículo 241 - Vistas de patios y tendedores

Los patios de servicios (lavaderos, tendedores, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía, cubiertas o

cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Sección 3. Salientes, Vuelos, y elementos publicitarios.

Artículo 242 - Salientes y entrantes integrados en la edificación

1. No se permite adelantar de la alineación oficial con cuerpos salientes que formen parte integral del edificio, o con molduras hasta después de haber salvado la altura del bajo y primera planta. Desde la altura de 2,50 metros hasta la que deba tener la segunda planta no podrán los cuerpos salientes o molduras avanzar más de 0,20 metros en las calles de ancho mayor de 14 metros; 0,15 en las de ancho mayor a 12 m. y 0,10 en el resto.

2. Hasta después de haber salvado la altura de 1,50 metros sobre el punto más alto de la rasante de la acera, no se permitirá retirarse de la alineación oficial más de 0,25 metros en las calles de ancho mayor a 12 m. y 0,15 en el resto, siempre que esto sólo afecte como máximo a la tercera parte de la longitud de la fachada.

3. Las portadas no podrán salir de la alineación de la calle más de 0,20 metros en las calles de ancho mayor de 14 metros; 0,15 en las de ancho mayor de 12 metros y 0,10 en el resto.

Artículo 243 - Vuelos

1. Se denomina «vuelo» a los elementos salientes con respecto a las líneas de fachada por encima del techo de la planta baja. Pueden ser de los siguientes tipos:

a) Balcón: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con peto y de frente abierto, de ancho total no superior a 1,40 m. ni superior a 30 cm. con respecto al del hueco, y vuelo máximo de 0,60 m. No se computará su superficie.

b) Balconada: Saliente común a varios balcones con solución de peto y vuelo máximo igual a éstos. No se computará su superficie.

c) Mirador: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura, de ancho total no superior a 2,50 m. ni superior a 30 cm. con respecto al del hueco, y vuelo máximo de 0,80 m. Se computará el 100% de su superficie.

d) Galería: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la planta a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura y de anchura ilimitada, de vuelo máximo de 0,80 m. Se computará el 100% de su superficie.

e) Terraza: Entrantes o salientes con respecto a la línea de fachada, con peto y de frente abierto y vuelo máximo respecto de aquella igual al definido en el art. 383.3 y cuya profundidad de entrante no superará a su anchura y altura. Las superficies cubiertas y confinadas por un lateral computarán el 50 % de su superficie.

f) Cuerpos volados cerrados: Salientes de fachada, con huecos de cualquier tipo no incluidos en los tipos anteriores. Se computará el 100% de su superficie.

2. No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que, en cada ordenanza o zona, se autoricen.

3. Los balcones, balconadas, miradores y cuerpos cerrados distarán de las fincas colindantes un mínimo de su vuelo y no menos de 80 cm., pudiendo adosarse al lindero lateral sólo si hay acuerdo con el colindante o, en caso de reedificación, si tal servidumbre preexistía.

4. La altura mínima sobre rasante de cualquier vuelo no será inferior a 3,60 m.

5. Los vuelos no podrán sobrepasar los retranqueos mínimos a testeros y linderos laterales.

Artículo 244 - Cornisas y Aleros

El vuelo máximo de los aleros o cornisas desde la vertical de la alineación (o del voladizo, en su caso), no será superior a 0,30 metros.

En edificación aislada o abierta, el alero de cubierta no será superior a 0.80 m medidos desde la línea de retranqueo.

Artículo 245 - Marquesinas

1. Solo se autorizará la construcción de marquesinas, cuando éstas formen parte de las soluciones de diseño del edificio de nueva planta o cuando, en otro tipo de obras, respondan a un proyecto unitario que abarque toda la planta baja de la edificación.

2. Su vuelo máximo será igual al de la anchura de la acera menos 60 cm., respetando en todo caso el arbolado existente, y su altura libre con respecto a la rasante no inferior a 3,60 m. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor no podrá ser superior al 15% de su menor altura sobre la rasante de la acera.

Artículo 246 - Toldos

Las cortinas o toldos de los establecimientos que salgan de la línea de fachada, serán de los llamados máquinas. Su saliente no excederá del ancho de las aceras y en ningún caso pasará de 3 metros. Los toldos se pondrán embebidos en el grueso de la portada y las varillas y demás elementos no bajarán a menor altura de 2,50 metros de la rasante de la acera. Cuando no exista portada, los toldos irán embebidos en la pared, y de no poder adoptar esta disposición, se colocarán a una altura de la rasante tal que la altura mínima de todos los elementos no sea inferior a 2,50 metros.

Artículo 247 - Anuncios publicitarios

1. Los anuncios paralelos al plano de fachadas se autorizarán sólo en la parte de ésta que corresponde a la planta baja del edificio o al canto de las marquesinas y limitados a los huecos de escaparate, siendo su vuelo máximo de 20 cm. en calles de más de 14,0 metros de ancho; 15 cm. en las de más de 12,0 metros y 10 cm. en el resto.

2. En plantas superiores de edificios de vivienda, sólo se permiten anuncios de longitud máxima igual a la del ancho de cada hueco y altura de 70 cm.

3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada de edificios de vivienda, se autorizarán sólo en la planta baja. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros y su saliente máximo igual a 1,50 m. en calles de más de 16,00 m. y de 1,00 m. en las restantes. En ningún caso superarán el 10% del ancho de la calle.

4. En cualquier caso, en los supuestos anteriores los anuncios no podrán distar menos de 30 cm. del bordillo de la acera sobre la que vuelen.

5. La instalación de anuncios luminosos requerirá la autorización expresa de los inquilinos de las viviendas que disten menos de 10 m. en línea de fachada o de 20 m. en edificios frontales.

6. Se prohíben, en todo caso los anuncios impresos en tela o sobre materiales y con diseños o colores que puedan considerarse agresivos para la imagen urbana.

Sección 4. Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

Artículo 248 - Protección del arbolado existente en propiedades privadas

1. Los propietarios de recintos ajardinados tienen la obligación de mantener las plantaciones en buen estado, quedando prohibida la eliminación, sin previa autorización, de especies arbóreas de cualquier parte.

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

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

4. En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra.

Artículo 249 - Arbolado y jardines públicos

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

2. El arbolado y jardines de recintos públicos quedarán protegidos en la misma forma que se establece en el art. 248 para los ubicados en propiedades privadas.

Artículo 250.1 - Protección y cuidado de jardines existentes

Las áreas ajardinadas, tanto en zonas exteriores como en patios de manzana o recintos exteriores con vegetación, deberán mantenerse en todo momento en buen estado.

Artículo 250.2 - Ajardinamiento y plantaciones nuevas

1. Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse en la proporción que se indica para cada ordenanza o zona.

2. Deberán ajardinarse y, si es posible, arbolarse los espacios retranqueados que no vayan a ser utilizados como zonas de circulación peatonal o rodada.

Capítulo 5 Ordenanza de anuncios publicitarios y bajos de edificios catalogados**Artículo 251.1 – Rótulos y Anuncios**

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas, los elementos publicitarios se clasifican en tres grupos:

- Placas.
- Rótulos.
- Banderolas.

Artículo 251.2 – Placas.

Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Estarán sujetas o plantadas a cualquier parámetro visible y su dimensión mayor no excederá de 60 cm.

2. Se utilizarán para indicar la radicación de cualquier actividad profesional, comercial o empresarial, no pudiendo utilizarse como propaganda de productos ni marcas.

3. Únicamente se podrán disponer en paramentos lisos, incluidas las jambas de acceso al portal del edificio, sin que sobresalgan de los paramentos más de 3 cm. En caso de ir adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de 30 cm.

4. No podrán ser luminosas.

Artículo 251.3 – Rótulos.

Los rótulos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Tendrán una altura máxima de 60 cm; estarán situados sobre el dintel de los huecos, sin sobrepasar el ancho del vano ni sobrepasar el canto del forjado. Deberán situarse a una distancia superior a 30 cm. De los laterales del hueco del portal de entrada al edificio, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.

2. No se permitirá la instalación de rótulos en antepechos de huecos de pisos, barandillas o petriles.

3. Los que se sitúen directamente sobre paños macizos de fachada se compondrán de letras o elementos sueltos, sin recuadros.

Podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 5 cm.

4. No se podrán colocar por encima de la línea de coronación de la fachada de un edificio.

5. No se permitirá la colocación de rótulos en paños de medianerías, salvo que se trate de operaciones que contribuyan a valorar el carácter del conjunto histórico.

6. Podrán ser luminosos. La intensidad luminosa será la adecuada para no desvirtuar el alumbrado público del entorno.

Artículo 251.4 – Banderolas.

Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Irán colocadas perpendicularmente al paramento de fachada. Tendrán una altura máxima de 50 cm.

2. En las plantas bajas no podrán instalarse dejando una altura libre inferior a 2,60 m sobre la rasante de la acera y no superarán el ancho de los vuelos abiertos, con un máximo de 60 cm. Respetarán en todo caso el arbolado y la señalización urbana. En calles con tráfico rodado, además, quedarán por dentro del bordillo de la acera 40 cm. como mínimo.

3. No podrán situarse en plantas altas.

4. Respetarán las Perspectivas Urbanas catalogadas en este P.E.R.I., de forma que no oculten su visión ni la de los edificios catalogados.

5. No se autorizará su instalación en los inmuebles afectados por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o en sus entornos, y en los inmuebles catalogados.

En los entornos de los edificios, calles y elementos urbanos catalogados, se justificará gráfica y fotográficamente que su instalación no perjudica al entorno.

Artículo 251.5 – Tratamiento de Bajos en Edificios Catalogados

Las actuaciones en Bajos de Edificios Catalogados cumplirán las disposiciones del Capítulo 5 «Ordenanza de Edificios Protegidos», de acuerdo con lo establecido para cada edificio, en función del grado de protección que le corresponda. En especial, se prestará especial atención al cumplimiento de lo establecido en el artículo 259.4, referente al tratamiento de las plantas bajas.

Capítulo 6 Ordenanza de edificios protegidos**Artículo 252 – 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 en la Declaración en Amsterdam de 1.975, a tenor del contenido de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 16/85, es decir la que se basa en:

a) Un análisis de las texturas, así como de sus características de color, disposición secuencial y demás aspectos que presenten como objetos perceptibles 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 adecuadas, 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 urbanísticos a los arqueológicos, no son equivalentes, ni espacial ni 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 de que conserve los elementos o partes esenciales. Entre estos elementos esenciales pueden incluirse: fachadas, elementos singulares, parcelario, composición, envolvente volumétrica. Dichos elementos se deberán incluir en la Ficha tipo de cada uno de los inmuebles catalogados que se realizará por el Ayuntamiento de Aguilas.

En el caso de que la renovación del inmueble sea permitida, el promotor deberá presentar la propuesta de la nueva construcción con el fin de que sea supervisada por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 253 - Ambitos de protección

Catálogo de Inmuebles protegidos, y que se relacionan a continuación:

N.º Catálogo	Denominación	Grado Protección
Grado 1:		
03000	Centro Histórico-Artístico -	
03001	Castillo de San Juan de las Aguilas. B.I.C.	1
03001-1	Aljibe del Castillo de S. Juan A. B.I.C.	1
03002	Torre de Cope y Ermita. B.I.C.	1
03002-1	Ermita de Cope B.I.C.	1
03003	Castillo de Chuecos. B.I.C.	1
03003-1	Aljibe del Castillo de Chuecos. B.I.C.	1
03004	Castillo de Tébar. B.I.C.	1
03005	Casino. Incoado exp. B.I.C.	1
03006	Iglesia de San José.	1
03007	Embarcadero del Hornillo.	1
03008	Estación de Renfe.	1
03008-3	Depósito de agua.	1
03010	Puente del Ferrocarril. Rambla de las Culebras	1
03011	Chimenea de la Loma.	1
03012	Torre de las Palomas.	1
03034	Puente sobre la rambla del Charcón	1
03035	Molino del Saltaor.	1
03036	Horno de tejera. Finca Pintasantos. El Portazgo	1
03041	Ermita de Chuecos.	1

N.º Catálogo	Denominación	Grado Protección
03042	Ermita de San Isidro. Paraje Los Arejos	1
03043	Calera de Tébar.	1
03046	Molino de Cope.	1
03047	Acueducto y Fuentes de Tébar	1
03047-01	Acueducto y Pilica de las escaler.	1
03047-02	Pilica del Portazgo.	1
03047-03	Acueducto y Pilica Casa de la Teje.	1
03047-04	Acueducto y Pilica Casa Aragón.	1
03047-05	Acueducto Aragón Tejera.	1
03047-06	Acueducto Los Melechones.	1
03047-07	Acueducto Monte Nacimiento.	1
03047-08	Acueducto y Pilica El Labradorcico.	1
03047-09	Fuente del Oro	1
03048	Acueducto de El Garrobillo	1
03049	Acueducto de El Charcón	1
03050	Termas Romanas	1
03051	Estructura n.º8 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03053	Estructura n.º10 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03054	Estructura n.º11 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03055	Estructura n.º12 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03056	Estructura n.º13 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03057	Estructura n.º14 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03058	Estructura n.º15 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03059	Estructura n.º16 (Puenteccillo) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03060	Estructura n.º16 (Alcantarilla) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03061	Estructura n.º18 (Alcantarilla) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
03062	Estructura (Pozos de aireación) Antiguo camino Lorca-Águilas	1
Grado 2:		
03008-1	Almacenes y talleres de Renfe. 2	
03008-2	Cocherones de RENFE (Estación). 2	
03009	Centro Cultural de Renfe.	2
03013	Plaza de Abastos.	2
03014	Plaza de España, n.º 8.	2
03015	Plaza de España, n.º 9.	2
03016	Plaza de España, n.º 10.	2

N.º Catálogo	Denominación	Grado Protección
03018	Ayuntamiento, Plaza de España, n.º 14.	2
03040	Casa Grande.	2
	Cocherones Renfe.	2

Grado 3:

03017	Plaza de España, n.º 11.	3
-------	--------------------------	---

N.º Catálogo	Denominación	Grado Protección
03018	Ayuntamiento.	3
03019	Isabel la Católica, n.º 2.	3
	Conservación de fachada	
03020	Francisco Rabal, n.º 2.	3
	Conservación de fachada	
	Posible aumento de volumen hasta 2 plantas retranqueadas	
03021	Rey Carlos III, n.º 24.	3
	Conservación de fachada y escalera	
	Posible aumento de volumen en el solar contiguo y tratamiento de las medianerías de los edificios colindantes.	
03022	Conde de Aranda, n.º 8, Antiguo Correos.	3
	Conservación de fachada.	
	Retranqueo de 3 metros y aumento de altura hasta lo permitido en la calle	
03023	Conde de Aranda, n.º 16.	3
	Conservación de tipología del inmueble y parcelario.	
03024	Conde de Aranda, n.º 12 y 14.	3
	Conservación de tipología del inmueble y parcelario.	
03025	Coronel Pareja, n.º 2.	3
	Conservación de fachada.	
	Aumento de una planta en ático retranqueado.	
03026	Floridablanca, n.º 1.	3
	Conservación de fachadas, tanto exteriores como interiores, solucionando el problema planteado por las medianerías de los edificios colindantes y la edificabilidad permitida en el inmueble sin que afecte a dichas fachadas.	
03027	Floridablanca, n.º 17.	3
	Conservación de fachada.	
	Permite un ático retranqueado.	
03029	Isaac Peral, n.º 9.	3
	Remitir a la ficha tipo.	
03030	Isaac Peral, n.º 13.	3
	Remitir a la ficha tipo.	
03032	Plaza Robles Vives 1 3	
	Edificio de la Aduana.	
	Conservación de la puerta de acceso al Interior.	
03033	Lara 25 esquina P. Constitución.	3
03031	Castelar, n.º 2.	3
	Conservación del parcelario, tipología y altura de cornisa.	
N.º Catálogo	Denominación	Grado Protección
03032	Plaza Robles Vives, 1.	3

N.º Catálogo	Denominación	Grado Protección
	Edificio de la Aduana.	
	Conservación de la puerta de acceso interior.	
03033	Lara, n.º 25; esq. Paseo Constitución	3
03037	Plaza de España, n.º 1.	3
	Importancia de la conservación del parcelario y composición de la fachada.	
03038	Plaza de España, n.º 2.	3
	Importancia de la conservación del parcelario y composición de la fachada.	
03039	Plaza de España, n.º 3.	3
	Importancia de la conservación del parcelario y composición de la fachada.	
03044	Faro.	3
	Conservación de la linterna.	
03045	Molino de la Bahía.	3

Artículo 254 - Declaraciones de ruina y de fuera de ordenación

1. Conforme a lo establecido a los arts. 113 y 127, los edificios protegidos no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias; ni podrán ser declarados fuera de ordenación cuando tal declaración pueda suponer la eliminación total o parcial de elementos que justifican la inclusión del edificio en estos niveles de protección.

Artículo 255 - Obras permitidas en el Grado 1

Al afectar a inmuebles declarados de interés cultural o a elementos singulares, les es de aplicación lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español.

El Ayuntamiento confeccionará un Catálogo de los Edificios Protegidos, cuyas determinaciones incluirán, además de la relación pormenorizada de estos, las obras que se autorizan y las medidas concretas de protección a adoptar en cada uno de ellos.

Artículo 256.1 - Obras permitidas en el Grado 2

1. Conforme a las definiciones que para cada tipo de obra se establecen en los arts. 56 al 59 de la presente Normativa, se autorizan en los edificios protegidos con el Nivel 2 las siguientes:

a) Obras de demolición parcial de aquellas partes del edificio o de elementos constructivos o estilísticos que no sean los originales de la edificación o que no correspondan a adiciones o restauraciones posteriores de mayor interés y que estén en clara disonancia con el carácter de aquella.

b) Obras de conservación, restauración y consolidación tendentes a mantener el edificio en las adecuadas condiciones de seguridad, funcionales, de salubridad y ornato.

c) Obras de rehabilitación tendentes a mejorar las condiciones funcionales de la edificación o a su adecuación a nuevos usos permitidos en esta misma Normativa, siempre que las redistribuciones o

modificaciones interiores que para este tipo de actuaciones define el art. 57 no supongan la eliminación total o parcial de elementos estructurales originales en buen estado o susceptibles de ser consolidados con medios técnicos normales, ni la alteración de espacios interiores singulares o característicos.

2. Se prohíben todas aquellas obras que, afectando a la totalidad del edificio, no se autoricen expresamente en el punto anterior y, en general, las que atenten contra las características que justifican la especial protección del edificio.

Art. 256.2 «Obras permitidas en el Grado 3».

Permite adaptaciones o modificaciones con tal de que conserve los elementos o partes esenciales. Entre estos elementos esenciales pueden incluirse: fachadas, elementos singulares, parcelario, composición, envolvente volumétrica. Dichos elementos se deberán incluir en la Ficha tipo de cada uno de los inmuebles catalogados que se realizará por el Ayuntamiento de Aguilas.

En el caso de que la renovación del inmueble sea permitida, el promotor deberá presentar la propuesta de la nueva construcción con el fin de que sea supervisada por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 257 - Usos

1. La protección del edificio se extiende al uso existente, aún cuando no esté de acuerdo con la normativa particular de zona, excepto cuando se trate de:

a) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

b) Actividades molestas, cuando puedan afectar negativamente al mantenimiento del propio edificio o resulten claramente incompatible con las actividades de los edificios próximos.

c) No obstante, se admiten las transformaciones de usos en los siguientes casos:

a) De uso privado no residencial a uso residencial o público.

b) De uso privado residencial a uso público dotacional.

c) De determinado uso público a otro uso público de distinta naturaleza.

d) De uso público no dotacional a uso público dotacional.

3. En obras de reestructuración en edificios incluidos en el nivel 2 de protección, se cumplirán las condiciones de uso correspondientes a la zona en la que se ubique.

4. En obras de restauración, consolidación y rehabilitación se podrá obligar al cumplimiento de las condiciones particulares de cada uso cuando ello no afecta al mantenimiento de las características que justifican la propia protección del edificio.

Artículo 258 - Otras condiciones urbanísticas

1. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en la que se ubica el edificio, quedando prohibida la segregación. Se admiten agregaciones a la parcela original siempre que el edificio adosado tenga un tratamiento claramente diferenciado, aún cuando se procure la armonización con las pautas compositivas del original.

2. En edificios con protección de nivel 1, volumen y alineaciones interiores y exteriores son las existentes.

3. En edificios con protección de nivel 2, en los que se realicen obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado interior; las alineaciones interiores y exteriores serán las establecidas en la documentación gráfica de la Normativa y estarán de acuerdo con lo regulado en la Ordenanza de zona en la cual esté incluida el edificio. Las condiciones de volumen serán las de la zona, pudiéndose materializar en entreplantas o en ampliación en planta y altura, hasta completar la edificabilidad que se permite en la zona.

Art. 259 - Condiciones estéticas

1. Las obras de conservación y restauración sobre elementos visibles de la edificación, aún cuando impliquen la mejora de sus condiciones funcionales, deberán ir dirigidas a mantener sus condiciones estéticas aparentes. No se consentirán sustituciones parciales de elementos que contrastan con los originales no repuestos (p.e., cerrajerías, carpinterías, elementos de cubrición, etc.), siendo preferible la sustitución de todos ellos con criterios de uniformidad y de armonía con el conjunto. En la conservación y restauración de fachadas, además de respetarse la composición y elementos decorativos, se respetarán las texturas, colores y calidades originales.

2. En las obras de consolidación y rehabilitación siempre que sea posible, serán preferibles las intervenciones puntuales sobre elementos estructurales (reparaciones locales sobre fábricas, elementos lineales y uniones de vigas y cerchas, etc.) antes de su sustitución integral. En todo caso, la introducción de nuevos elementos estructurales no deberá ir en detrimento de las características y apariencia originales del edificio, pudiéndose llegar a la solución de erigir estructuras claramente diferenciadas e integradas en el continente general del edificio, siempre que la liberación de la función existente de los primitivos elementos estructurales haga posible su mejor valoración estética.

3. En obras de reestructuración con el grado 3 de protección que supongan su ampliación en planta o altura, se procurará diferenciar las partes añadidas de las originales, aún cuando aquellas deben armonizar con los criterios compositivos de éstas.

4. El respeto a las características compositivas y estilísticas del edificio se extenderá al tratamiento de las plantas bajas. Queda por tanto prohibida la

alteración de la proporción original de los huecos y la introducción de cualquier elemento adosado (capialzados, marquesinas, anuncios publicitarios, etc.) que atente contra este principio. Los anuncios publicitarios no podrán rebasar el ancho del propio hueco de planta baja, y serán preferibles los serigrafiados sobre vidrio del escaparate. El plano de éste y las puertas de acceso, se retranquearán con respecto al paño de fachada del hueco si ésta tiene un tratamiento constructivo o estilístico especial.

5. En cualquier caso, y en todo tipo de obras, las actuaciones deberán ir dirigidas a valorar los elementos y a reponer las características compositivas y estilísticas originales que justifiquen la protección del edificio.

Art. 260 - Documentación y tramitación de proyectos

1. Además de la documentación exigida en las condiciones generales de esta Normativa, los proyectos relativos a obras en edificios protegidos cumplimentarán la siguiente:

a) Memoria en la que se describa el marco de referencia histórico y artístico del edificio con cuanta aportación documental sea posible: época, autores si son conocidos, propiedad original, encuadre estilístico, evolución de sus usos, planos del estado inicial, modificaciones o restauraciones posteriores, etc.

b) Descripción del estado de la edificación, con planos generales y de detalle de su estado actual, descripción gráfica en su entorno urbano. Debe incluirse un alzado en que se relacione el inmueble con los edificios colindantes.

c) Descripción fotográfica que abarque los extremos anteriores.

d) Justificación del tipo e intensidad de la actuación (simple conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, etc.).

e) Se requerirá alzado de la propuesta con clara identificación de los materiales, colores y texturas a emplear.

2. Para aquellas obras que afecten a los edificios catalogados con el Grado de Protección 1 y 2, o estén situados en los entornos de los bienes de interés cultural, se requerirá informe favorable de la Dirección General de Cultura.

Capítulo 7 Normas para las redes de infraestructuras

Sección 1. Generalidades.

Artículo 261 - Aplicación y servicios que comprende

1. Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo tanto en el suelo urbano como en las diferentes Unidades de Ejecución que resulten de los Planes Parciales en suelo urbanizable, deberán prever los siguientes servicios con las características y condiciones que se recogen en las sucesivas secciones de este capítulo:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Red de riego.
- c) Hidrantes contra incendios.
- d) Red de saneamiento.
- e) Distribución de energía eléctrica.
- f) Alumbrado público.
- g) Redes de telecomunicaciones.
- h) Pavimentación de vías públicas y tratamiento de espacios libres.

2. Todas las nuevas redes de infraestructuras que se realicen serán obligatoriamente subterráneas.

3. Cuando el ámbito objeto de las obras de urbanización, por sus dimensiones, uso, clase de suelo en el que se ubique u otras características, haga innecesario o inviable la realización de alguno de los servicios mencionados, o de las condiciones para ellos establecidas, podrá prescindirse de su ejecución o modificar dichas condiciones tras su oportuna justificación en el correspondiente proyecto de urbanización.

Sección 2. Condiciones del servicio de abastecimiento de agua.

Artículo 262 - Dotación

1. La dotación mínima prevista para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.

2. El caudal máximo para el dimensionado de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

Artículo 263 - Presión

1. La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red, será de una atmósfera.

2. 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.

Artículo 264 - Red de distribución

1. La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Se procurará que las arterias generales de conducción se configuren en circuitos o 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 m² 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 calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

4. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, 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 en 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 de 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, preferentemente a los de aguas pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

9. Los puntos de la red en los que, por su cota, se prevea que pueda existir acumulación de aire, se dotarán de las correspondientes ventosas. Estas estarán situadas en arquetas accesibles.

10. 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)	25 cm.
Telefonía	30 cm.

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

11. En redes coincidentes en la misma zanja, el orden de colocación de las mismas de cota inferior a superior, será el siguiente:

- Alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua
- Gas
- Electricidad y Telefonía

12. La profundidad de las redes será en cada caso la que se determine en función de las condiciones de funcionamiento, uso del suelo, temperaturas exteriores, etc.

13. Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

14. Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán en conducciones de hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm. y polietileno de diámetros hasta 50 mm. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

Sección 3. Condiciones de las redes de riego.

Artículo 265 - Dotación de riego

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m3/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

Artículo 266 - Red de distribución de riego

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. Estarán en lugares fácilmente accesibles.

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 4. Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios.

Artículo 267 - Características de la red

1. Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, se considerarán los siguientes tipos de zonas:

Zona A: Suelo Industrial.

Zona B: Suelo residencial intensivo o de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas).

Zona C: Suelo residencial extensivo y zonas verdes de uso deportivo y de juego de niños.

2. La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:

Zona	Caudal Suministro (l/s) (minutos)	Tiempo de la boca (mm)	Diám. de entre bocas ¹ (mm)	Separación (m)
A	15,00	120	100	
B	10,00	90	70	200
C	5,00	60	45	200

Artículo 268 - Acometidas y bocas de incendios

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 situará preferentemente en intersecciones de calles o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

Sección 5. Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado.

Artículo 269 - Sistemas

El saneamiento verterá a colector público hasta la instalación depuradora, en el suelo urbano y urbanizable, o fosa séptica u otros sistemas de depuración autorizados en los demás casos.

Artículo 270 - Dimensionado de las redes

1. Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

2. El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 30 años.

Artículo 271 - Características de las redes

Deberán cumplir las siguientes especificaciones:

Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.

Sección mínima de 30 cm. de diámetro.

Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores. Las uniones serán de tipo enchufe y campana con junta elástica.

Cámaras de descarga automática en cabecera.

Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.

La red se situará bajo las aceras. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.

Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 metros, enlazados a la red mediante conductos que atreviesen la calzada.

Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a aceras o de 2,50 metros respecto a calzadas.

Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a 60 cm.

Sección 6. Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica.

Artículo 272 - Condiciones generales

1. Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de

Febrero de 1949), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1975), así como las Instrucciones Técnicas Complementarias.

Artículo 273 - Suministro

1. La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 kw por habitante.

2. Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la Compañía suministradora, con la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

Artículo 274 - Centro de reparto

Se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los Organismos competentes y de las Compañía suministradora.

Artículo 275 - 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 al efecto en aquellos casos 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.

Artículo 276 - Conductores

1. 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 1,10 m. en una zanja de 80 cm. de ancho, como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.

2. 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.

3. Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 0,60 m. del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 0,25 m. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicaciones, etc.

4. 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 0,20 m. 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.

5. Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía suministradora.

6. 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 bajo las aceras.

Artículo 277 - Líneas de alta tensión

La urbanización de suelo a uso residencial transformará obligatoriamente las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

Sección 7. Condiciones del servicio de alumbrado público.

Artículo 278 - Niveles de iluminación

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

Vías o espacios libres	Nivel de iluminación	coefic. uniform.
RED PRINCIPAL:		
Calzada	25 lux.	0,33
Aceras	10 lux.	0,25
RED COMPLEM. Y LOCAL:		
Calzada	20 lux.	0,33
Aceras	10 lux.	0,25
AREAS:		
Caminos	5 lux.	0,18
Plazas y Glorietas	30 lux.	0,33

Artículo 279 - Lámparas

1. Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

2. Tendrán, asimismo, condensadores instalados con el fin de compensar al factor de potencia; ésto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Artículo 280 - Báculos

1. Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las demás serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán, asimismo, permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.

2. Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (reactancias, arrancadores, etc.).

3. Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

4. Su diseño estará de acuerdo con el entorno.

Artículo 281 - Red de alumbrado

1. Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V, irán protegidos a la

entrada con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 mm² y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

2. Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductos a una profundidad de 0,40 m.

3. Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a 6 mm² y teniendo especial cuidado de que existan un buen equilibrio de carga entre las fases.

4. Las secciones de los conductores estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, por lo que la carga prevista en voltiamperios será como mínimo de 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá especial cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que sobrepase en ningún punto el 3% del valor nominal.

5. En los cuadros de mando y protección se colocará, independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corte onnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

Sección 8. Condiciones de red viaria y espacios libres.

Para el diseño de la red viaria, deberán tomarse las medidas necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas y en concreto, será de obligado cumplimiento la Orden de 15.10.91 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

Artículo 282 - Trazado

1. El trazado de la red viaria será el definido en los planos de ordenación para la totalidad del suelo urbano y para las vías principales en suelo urbanizable programado.

2. En las nuevas vías que se prevean en el desarrollo de planes parciales o planes especiales, se deberá justificar que su trazado es adecuado para la intensidad y características de tráfico previsto.

Artículo 283 - Separación de usos

1. En todas las vías en que se dé simultáneamente la circulación de personas y vehículos deberán diferenciarse, con distinto nivel de pavimentación u otros medios, las aceras y calzadas.

2. Excepcionalmente y en calles en las que por su ancho no permitan otra solución, se autorizará la circulación compartida de peatones y vehículos sin diferenciación de calzadas y aceras limitando la velocidad de estos últimos y señalizándolas adecuadamente.

Artículo 284 - Pavimentación

1. Las características de la pavimentación de aceras y calzadas, deberán ser adecuadas a las condiciones del tránsito previsto.

2. Todas las calzadas deberán pavimentarse con aglomerado asfáltico en caliente.

3. En los pasos de peatones los accesos deberán tratarse con parámetros rugosos y carecer de bordillo para facilitar la movilidad de invidentes y minusválidos.

Artículo 285 - Espacios libres ajardinados

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuran en los respectivos proyectos de urbanización como ajardinadas serán entregadas al Ayuntamiento de esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

TITULO 6 NORMATIVA DE USOS

Capítulo 1 Determinaciones generales

Artículo 286 - Definición

La presente Normativa de usos establece las condiciones a las que han de someterse las diferentes actividades y las edificaciones o espacios en las que éstas se desarrollen.

Artículo 287 - Aplicación

1. La Normativa es de aplicación en todas aquellas actividades o usos de nueva implantación y en los edificios o locales en los que éstas radiquen, desde la aprobación del PGOU o transcurrido el período transitorio que fije el Ayuntamiento.

2. Es asimismo de aplicación en las actividades o usos existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, cuando en los edificios o locales se lleven a cabo obras de reestructuración, tal como se definen en el art. 56 u obras de restauración, consolidación y rehabilitación sí, a juicio del Ayuntamiento y previo informe de los servicios técnicos, se estima necesario.

3. Se entienden integradas en esta normativa de usos las condiciones generales de la edificación y las particulares de zona en cada caso.

4. La normativa no es de aplicación en las actividades o usos existentes en las que no concurren las circunstancias señaladas en los puntos 1 y 2 de ese artículo ni en los edificios y actividades amparadas por licencias ajustadas al anterior planeamiento.

5. No se concederán nuevas licencias de actividad e instalación para aquellos usos no adaptados a la normativa.

6. En todos los casos, será de aplicación la Normativa de carácter supramunicipal.

Artículo 288 - Clasificación de usos

A los efectos de aplicación de la presente normativa, se consideran los siguientes usos:

- Vivienda
- Industria
- Servicios del automóvil
- Terciario
- Dotacional

Estos usos están subdivididos en las clases que se establecerán en las correspondientes secciones de este capítulo.

Artículo 289 - Situaciones de los usos

A efectos de su regulación se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

A) En parcela libre de edificación o con construcciones que no superen los 0,1 m² por m² de suelo.

B) En edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianerías.

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

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

E) En planta de piso, en edificio de viviendas.

Artículo 290 - Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

1. De superficie mayor a 1.500 m² o capacidad superior a 500 personas.

2. De superficie comprendida entre 500 y 1.500 m² o capacidad de 250 a 500 personas.

3. De superficie comprendida entre 250 y 500 m² o capacidad de 50 a 250 personas.

4. De superficie entre 100 y 250 m² o capacidad de 15 a 50 personas.

5. De superficie menor de 100 m² o capacidad inferior a 15 personas.

Artículo 291 - Simultaneidad de usos en una actividad

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir sus condiciones específicas y las que se determine en la Ordenanza de la zona.

Artículo 292 - Concurrencia de usos en un mismo edificio

1. Cuando en un mismo edificio concurren varios usos, que deberán ser compatibles, los elementos del edificio comunes a todos ellos deberán cumplir las condiciones aplicables al que ocupe la mayor superficie útil, si no puede aplicarse lo establecido en el punto siguiente.

2. Cuando la condición a cumplir se establezcan en función de la superficie o capacidad de los locales, se computará la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales.

3. Cuando la explotación de los diferentes usos que concurren en un mismo edificio no lo impida, podrán concentrarse los servicios y aparcamientos comunes que deberán cumplir los estándares dotacionales resultantes de aplicar lo establecido en el punto anterior.

Artículo 293 - Dotación de aparcamiento

1. Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico, deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela y al menos el 40% de ellas serán cubiertas.

2. Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 5 de este artículo, queda prohibida la edificación de garajes y, por tanto, excluidos de las obligaciones impuestas para esta dotación en cada uso los solares que den frente a:

a) Calles de menos de 3 m. medidos en el punto más desfavorable del solar.

b) Calles peatonales.

c) Calles en las que la ordenación del tráfico vigente en el momento de la solicitud de licencia, impida el acceso rodado al solar.

3. En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención, tendrán que encontrarse todas ellas en alguno de los casos expuestos.

4. Queda prohibida la edificación de garajes públicos y privados, que requieran modificación de huecos de fachada en edificios protegidos.

5. En aquellos solares en que por su irregularidad o dimensiones, se demuestre la imposibilidad de que la relación entre la superficie de solar y el número de plazas de aparcamiento posible sea inferior a 35 m²/plazas, sólo 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 obligado para el uso correspondiente. En caso contrario será obligatoria la construcción en un segundo sótano.

6. No será obligatoria la previsión de aparcamiento en solares de superficie inferior a 300 m²., o en los que no sea inscribible un círculo de 15 mts., de diámetro.

7. Los espacios dedicados a la dotación de aparcamientos para cada uso, cumplirán las determinaciones del capítulo 4 de este título que le sean de aplicación.

Capítulo 2. Uso vivienda**Artículo 294 - Definición**

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de una familia o grupo con comportamientos de relación asimilables al de una familia.

Artículo 295 - Clases

Se distinguen las siguientes clases:

1.ª) Vivienda unifamiliar, aquella situada en parcela independiente que tiene acceso exclusivo desde la vía pública.

2.ª) Vivienda colectiva: Toda aquella que no cumple la condición anterior.

Artículo 296 - Condiciones de las viviendas

1. No se permitirá viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2. Toda vivienda cumplirá las condiciones de local exterior del art. 181.2 y deberá tener, al menos, una pieza habitable con fachada a espacio viario o espacio libre exterior, a un patio central o patio abierto de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

3. La longitud mínima de fachada, a los efectos indicados en el punto anterior, será de 5 m. para viviendas unifamiliares y 4,50 m. para viviendas colectivas.

Artículo 297 - Programa mínimo de viviendas

Toda vivienda se compondrá como mínimo, de las siguientes piezas independientes: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas con una superficie mínima de 10 m² y un aseo. En todo caso las viviendas dispondrán de al menos un dormitorio de dos camas.

Artículo 298 - Dimensiones

1. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados. En cualquier caso, su lado mínimo no será menor de 2,40 m.

2. El estar-comedor tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 2,60 m. debiéndose poder inscribir en la pieza un círculo de 3 m. de diámetro.

3. La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 1,80 m.

4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta no será menor de 18 metros cuadrados.

5. El cuarto de aseo, que contará al menos con retrete, lavabo y ducha o bañera, tendrá una superficie igual o mayor de 2,15 m², y su lado mínimo no será menor de 1,20 m. Cuando el retrete esté en pieza independiente, ésta no tendrá una superficie inferior a 1,20 m².

6. La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m., salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,20 m. en una longitud de igual dimensión.

Artículo 299 - Tendedores

Cuando no exista la posibilidad de tendido de ropa en patios interiores o tendedero común, cada vivienda dispondrá al efecto de una superficie no menor a 1,50 m² que, de estar situada en fachada exterior, deberá estar protegida por celosías o elementos que impidan la visión desde el espacio público.

Artículo 300 - Trasteros y armarios

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta lados mayores de 1,70

metros, a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama. Tal disposición no rige para trasteros situados en zonas abuhardilladas, garajes y otras zonas del edificio fuera del recinto de la vivienda.

Artículo 301 - Altura de techos

La mínima será de 2,50 m. al menos en el 75% de la superficie útil, pudiéndose reducir a 2,20 m. en el resto.

Artículo 302 - Huecos de paso

1. En puerta de acceso a la vivienda, el paso mínimo será de 2,03 metros de alto por 0,825 metros de ancho.

2. En cocinas y aseos, el hueco mínimo será de 1,92 metros de alto por 0,625 metros de ancho y en el resto de las piezas esta última dimensión será de 0,725 metros y la altura de hoja de 2,03 m.

Artículo 303 - Escaleras

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro en edificios de 10 viviendas como máximo; de 1,20 metros, en edificios de más de 10 y menos de 30 viviendas. En edificios de 30 o más viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1,20 metros, o una sola de ancho mínimo de 1,80 metros. En todo caso el ancho mínimo libre entre paramentos, en caso de escaleras de dos tramos, será de 2,20 m. (ver art. 217)

2. No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio.

Artículo 304 - Aparatos elevadores

Cuando de acuerdo con lo establecido en el art. 218, deban instalarse ascensores, el número de éstos será de uno por cada 20 viviendas o fracción. Se prohíbe situar la columna del ascensor en el ojo de las escaleras.

Artículo 305 - Dotación de aparcamiento (ver art. 293)

Será preceptiva la previsión de el siguiente n.º de plazas de aparcamiento:

Vivienda unifamiliar: Una por vivienda.

Vivienda colectiva: Una por vivienda más una por cada 100 m² construidos para otros usos.

Otros Usos: Una por cada 100 m² construidos.

Capítulo 3. Uso industrial

Artículo 306 - Definición

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

2. 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.

Artículo 307 - Clases

Dentro del uso industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias, (utilizando para ello la clasificación Nacional de Actividades Empresariales:

- 1) Artesana.
- 2) Pequeñas industrias y talleres.
- 3) Industria ligera.
- 4) Pesada.
- 5) Agropecuaria.
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.

Artículo 308 - Compatibilidad con otros usos

1. La compatibilidad con otros usos queda condicionada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en la Sección 7.ª del Capítulo 3 del Título 5 a las que, con carácter general, está sometida cualquier actividad, sin perjuicio de los usos que se consideren expresamente compatibles con el característico de cada zona en las ordenanzas particulares.

Artículo 309 - Licencias de apertura y funcionamiento

La apertura y funcionamiento de todo tipo de industria queda condicionada a la correspondiente licencia de actividad otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la concesión de otras autorizaciones que hayan de ser concedidas por otros organismos competentes.

Artículo 310 - Normativa supramunicipal de aplicación

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 en el Trabajo y las condiciones que se establece en la presente Normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Artículo 311 - Cómputo de superficie

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Si los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) sobrepasarán cada uno de ellos el 20% del total de superficie construida, serán considerados como usos específicos y, en consecuencia, deberán cumplir las respectivas condiciones aplicables según la actividad y las de compatibilidad según la correspondiente Ordenanza de zona.

Artículo 312 - Aseos

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 m² de superficie construida o fracción superior a 250 m².

Artículo 313 - Dimensiones

1. Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuando den acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo; y de 10 cm. más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción.

2. Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volumen mínimo de 12 m³ por trabajador.

Artículo 314 - Características constructivas

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.

Artículo 315 - Cómputo de potencia

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

Artículo 316 - Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza por cada 5 trabajadores o por cada 100 m² de superficie construida.

Artículo 317 - Carga y descarga

1. En industrias con superficie construida superior a 500 m², se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión, más bandas perimetrales libres de 0,80 cm.

2. En industrias con superficie construida mayor de 1.000 m², se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1.000 m² de superficie construida o fracción superior a 500 m².

3. El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de capacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.

Capítulo 4 Uso servicios del automóvil.*Sección 1 Generalidades.***Artículo 318 - Definición**

Es todo aquel relativo a los espacios destinados a estancia, reparación y mantenimiento de vehículos.

Artículo 319 - Clasificación

Dentro de este uso se consideran las siguientes clases.

1.^a) Garajes, son aquellos locales destinados a estacionamiento de vehículos, asociados a otro uso principal: viviendas, oficinas, etc.

2.^a) Talleres del automóvil, son aquellos dedicados a la reparación en todas sus modalidades: chapa, pintura, mecánica y electricidad y a su mantenimiento: lavado y engrase.

3.^a) Estaciones de servicio, son todas aquellas instalaciones que contenga dispositivos para el suministro de carburantes y lubricantes.

4.^a) Depósitos de vehículos, son aquellos locales o recintos destinados al almacenamiento de vehículos, en número superior a 10, nuevos o usados, con destino a la venta o desguace.

No se incluyen como servicio del automóvil los aparcamientos públicos y los servicios de transporte de viajeros dado que, aunque relacionados en él, tienen además un carácter dotacional, por lo que se clasifican dentro de este último uso.

Artículo 320 - Condiciones generales

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas 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 adapten las medidas correctoras que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuere obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 2,70 metros de ancho y de 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Artículo 321 - Condiciones ambientales en relación con otros usos

Sin perjuicio de la compatibilidad con otros usos que se determinen en las correspondientes Ordenanzas particulares de zona, se cumplirán las condiciones ambientales, en lo que a ruidos, vibraciones y emisión de humos y gases se refiere, debiendo al efecto disponerse las medidas correctoras necesarias que anulen los impactos negativos no permitidos.

*Sección 2. Garajes.***Artículo 322 - Accesos**

1. Los garajes-aparcamientos de grado 2.^o (de menos de 1.500 metros cuadrados) podrán disponer de un solo acceso para vehículos de ancho igual o superior a 2,70 metros, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

2. En los garajes en grado 1.º (de más de 1.500 metros cuadrados), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros, y deberán tener, además, una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 5.000 metros cuadrados deberán existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de 2,70 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 5,40 metros.

4. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas.

5. Se autorizará la mancomunidad de garajes entre edificios colindantes, con accesos comunes que cumplan las condiciones recogidas en los puntos anteriores.

Artículo 323 - Plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento tendrá como dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche.

2. En garajes en grado 1.º o 2.º 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 m. por 4,50 m.

Igualmente, deberá reservarse un 10% del total de plazas para el estacionamiento de automóviles grandes de dimensiones mínimas 5 por 2,5 metros.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de accesos 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. No se computará como plaza aquella que, aún cumpliendo las dimensiones mínimas, carezca de acceso mediante fácil maniobra.

Artículo 324 - Altura

La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,10 m. Esta altura no podrá ser rebajada por ningún elemento de conducciones o instalaciones.

Artículo 325 - Aseos

Los garajes públicos de grado 2.º (de 500 a 1.500 metros cuadrados) o superiores dispondrán de un retrete con lavabo para cada sexo y cada 50 plazas.

Artículo 326 - Escalera

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 500 metros cuadrados y de 1,30 metros en los de mayor superficie.

Artículo 327 - Construcción

1. Todos los elementos que constituyan 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 pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección. Los correspondientes proyectos especificarán 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, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, 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 interior con el resto del inmueble.

4. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

5. No podrán ocuparse para este uso el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública, con la excepción indicada en el apartado 4 del art. 152.

Artículo 328 - 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, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO₂ que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.

Se hará con patios o chimeneas, para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobresaldrán 1 m. o 2,50 m. si desembocan en lugares de acceso público y distarán un mínimo de 12 m. de cualquier hueco de local habitable. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes 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 Actividades Molestas, y su instalación no transmitirá ruidos de nivel superior a 15 Db medidos en la forma prevista en el art. 224. 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 la acción 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 y de fácil acceso.

3. Los garajes-aparcamientos 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 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Artículo 329 - Desagües

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de desagües con arqueta separadora de grasas y lodos.

Artículo 330 - Usos compatibles

Solo se permite la actividad de lavado y engrase de vehículos, siempre que no ocupe más del 10% del total de la superficie construida del garaje.

Sección 3. Talleres del automóvil.

Artículo 331 - Condiciones específicas

Además de las 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 Normas.

b) Deberán tener acceso a calle de ancho mínimo de 15 m. en los de Grado 1.º; 12 m. en los de Grado 2.º; 9 m. en los de Grado 3.º y 6 m. en los de Grado 4.º

Sección 4. Estaciones de servicio.

Artículo 332 - Condiciones de aplicación

1. Cumplirán las previsiones generales y las dictadas para los garajes aparcamiento que le sean de aplicación.

2. Asimismo, quedarán sometidas a las contenidas en el Reglamento para Suministro y Venta de Combustibles Líquidos Objeto de Monopolio de Petróleos o la legislación que para el caso sea de aplicación.

Artículo 333 - Estacionamiento y Aparcamiento

1. Dispondrán de zonas de estacionamiento suficientes para automóviles que esperen el servicio, al objeto de no entorpecer el tránsito, capaces para dos vehículos por cada surtidor.

2. Dispondrán así mismo de un espacio de estacionamiento de vehículo-cisterna de dimensiones 9,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho más bandas

perimetrales de 1 m. de ancho, en situación tal que no entorpezca el tránsito de vehículos y peatones por la vía pública.

Artículo 334 - Servicios anexos

1. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 150 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en los artículos anteriores.

2. Si cuentan con servicio de venta de lubricantes, repuestos, etc., el local al efecto será cerrado y contará con una plaza de aparcamiento por cada 25 m2. construidos.

Sección 5. Depósitos de vehículos usados.

Artículo 335 - Ubicación

1. El almacenamiento de vehículos nuevos o usados en recinto al aire libre, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2. Los recintos deberán tener fácil acceso desde la vía pública sin perjuicio para el tráfico, debiendo en todo caso cumplir las condiciones que, en cuanto a accesibilidad, se estipulan para talleres del automóvil en el art. 331.b, de estas Normas.

Artículo 336 - Condiciones

1. Los recintos al aire libre deberán estar cercados en todo su perímetro con un cerramiento de fábrica o cortina vegetal. Se situarán ocultos tras elementos naturales (montes, masas de árboles, etc.) o suficientemente alejados de núcleos urbanos o carreteras de forma que no sean visibles desde ellos.

2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes.

Capítulo 5 Uso terciario

Sección 1. Generalidades.

Artículo 337 - Definición

Son los destinados a la prestación de servicios personales y empresariales de carácter general.

Artículo 338 - Clases

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercio.
- c) Turístico-residencial.
- d) Recreativo.
- e) Espectáculos.

Sección 2. Uso de oficina.

Artículo 339 - Definición

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas, burocráticas o de representación

corporativa y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Artículo 340 - Condición de local exterior

1. Los locales de oficinas cumplirán la condición de local exterior.

2. Además de cumplir las condiciones del art. 181, la mitad de las piezas habitables deberán recaer a una vía o espacio público libre exterior, patio central en las condiciones del art. 193 o patio de parcela abierto con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

Artículo 341 - Locales en sótanos y semisótanos

Cumplirán las condiciones de evacuación y restricciones de ocupación y usos establecidas en la normativa básica general, especialmente en la NBE/CPI-96.

Artículo 342 - Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios mínimos:

a) Hasta 100 metros cuadrados y 20 trabajadores, un retrete y un lavabo para señoras y otro para caballeros.

b) Por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 y por cada 20 trabajadores más o fracción superior a 10, un retrete y un lavabo más para señoras y otros tantos para caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo en ese caso de un vestíbulo de aislamiento.

d) En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

Artículo 343 - Ventilación e iluminación

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Artículo 344 - Escaleras

En edificios de oficinas en grados 1.º y 2.º, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros; en los demás grados, el ancho mínimo será de un metro.

Artículo 345 - Despachos y oficinas profesionales anejas a viviendas

Se cumplirán las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

Artículo 346 - Dotación de aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 5 puestos de trabajo o cada 100 m² construidos si la actividad no presta servicio al público, o cada 50 m² en caso contrario.

Sección 3. Uso comercial.

Artículo 347 - Definición

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas

clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas que, por su carácter de servicio público, se incluyen en el dotacional.

Artículo 348 - Condiciones generales

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

1.ª Serán exteriores, cumpliendo además de las condiciones establecidas en el art. 181; que al menos la mitad de sus piezas habitables, deberán recaer a una vía o espacio libre público exterior, patio central con las condiciones del art. 193 o patio de parcela abierto con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de los edificios o en las correspondientes ordenanzas de zona.

2.º En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberá disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.º Los locales comerciales y sus 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.

4.º La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de edificación y Ordenanzas de zona.

5.º Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán en todo caso las dimensiones y condiciones estipuladas en la NBE-CPI-91.

6.º Los locales comerciales cumplirán los estándares para aseos especificados en el art. 342 para el uso de oficinas.

7.º En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en Galerías de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios 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.

8.º La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser naturales o artificiales.

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 estará a lo que determinen los técnicos municipales, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten

las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.º Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos en número de uno de cada clase hasta 100 m²; y uno más por cada 100 m² o fracción superior a 50 m².

Artículo 349 - Condiciones específicas

1.ª Los que se establezcan en sótano o semi-sótano cumplirán las condiciones de evacuación y restricciones de la ocupación y usos establecidas en la normativa básica general, especialmente en la NBE/CPI-96.

2.ª Los que se establezcan en planta primera 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 metros y una meseta de 1 metro de fondo como mínimo al nivel del batiente.

3.ª En las Agrupaciones Comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

Artículo 350 - Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, edificio o local por cada 100 m² construidos.

Artículo 351 - Carga y descarga

Los establecimientos comerciales de grado 1.º (más de 1.500 m²), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el art. 317 para las industrias.

Artículo 352 - Grandes establecimientos comerciales

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el PGOU, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden reducirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

Sección 4. Uso Turístico-Residencial

Artículo 353 - Definición

Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos turísticos de carácter no hotelero.

Artículo 354 - Instalaciones complementarias

Se entienden incluidas en este uso las asociadas al residencial como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc., que deberán cumplir las condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

Artículo 355 - Tipos

Se distinguen los siguientes tipos:

a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los Hoteles, Hoteles-residencias, Hostales-residencia, Aparta-hoteles, Hostales y Pensiones.

a) Bungalows.

c) Campings o campamentos turísticos.

Artículo 356 - Condiciones generales

1. Además de las establecidas en estas Normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios cocinas, cuartos de aseos, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás Decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sean de aplicación.

Artículo 357 Ascensores

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 m. o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 m² o fracción superior a 250 m².

Artículo 358 - Cocinas

Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o bungalow) cuenten con cocina, ésta podrá estar integrada en una plaza habitable si está independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 m. de frente mínimo.

Artículo 359 - Aseos

Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 m² o fracción. Para superficies mayores de 200 m², se pondrán sustituir en los aseos de caballeros el 50% de retretes por urinarios.

Artículo 360 - Dotación de aparcamiento

El número de aparcamiento será el mayor de aplicar los estándares de una plaza por cada 100 m² construidas o por cada tres habitaciones.

Artículo 361 - Ubicación

Los campings o campamentos turísticos se emplazarán en los lugares expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 362 - Cómputo de densidad

A los efectos de determinar la densidad máxima de edificación en los apartamentos y bungalows, se regirán los criterios previstos en el art. 508.

Sección 5. Uso Recreativo.

Artículo 363 - Definición

Corresponde este uso a los edificios, locales o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, casinos, bares, cafeterías, restaurantes, etc., y, en general, las actividades incluidas en los grupos III y IV del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 364 - Condiciones

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 2816/1982

de 27 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos antes citado.

2. Quedan prohibidas en sótano y semisótano las dependencias abiertas al público de todas las actividades a las que se refiere el artículo anterior.

3. En locales destinados a este uso y abiertos al público se exigirán las siguientes alturas libres mínimas:

Discotecas y Salas de baile	3,20 m.
Otras actividades: Aforo superior a 50 personas	3,00 m.
Aforo igual o inferior a 50 personas	2,80 m.

Estas alturas deben cumplirse en el 70% del local admitiéndose en el 30% restante, elementos decorativos o escalonamientos siempre que la altura libre mínima no sea inferior a 2,80 m.

Sección 6. Uso espectáculos.

Artículo 365 - Definición

Corresponde este uso a los edificios, locales o recintos destinados a la exhibición de espectáculos públicos, tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc., y, en general, los incluidos en los apartados I y II del nomenclátor del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, excepto las instalaciones deportivas para uso público que quedan incluidas en el uso Dotacional.

Artículo 366 - Condiciones

Son de aplicación las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Real Decreto 2816/1.982 de 27 de Agosto.

En todo caso quedan prohibidas las dependencias abiertas al público en planta sótano o semisótano.

Capítulo 6 Uso dotacional

Artículo 367 - Definición

Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluyen así mismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

Artículo 368 - Clases

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1.º) Educativo, centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.
- 2.º) Socio-cultural, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, centros de día (tercera edad y juventud), etc.
- 3.º) Residencial (residencias para niños, ancianos, minusválidos, etc. de carácter estacional)

4.º) Asistencial, hospitales, consultorios, centros de salud y de servicios sociales, residencias de ancianos.

5.º) Religioso, templos, conventos, etc.

6.º) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.

7.º) Genérico.

8.º) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.

9.º) Infraestructuras y servicios urbanos.

10.º) Zonas verdes y libres.

Artículo 369 - Vinculación de uso dotacional

1. La calificación de dotacional y su correspondiente clase recogida gráficamente en los planos de calificación de suelo urbano, vincula a todo el ocupado en la actualidad por este uso así como el propuesto para cubrir los déficits de equipamiento existentes en el Programa de Actuación del PGOU.

2. La utilización del suelo señalado en el punto anterior para uso distinto del dotacional constituye una modificación del PGOU. No lo será en cambio la transformación de una clase a otra de las señaladas en el art. 368, tras aprobación de la Corporación y previa justificación de su conveniencia.

3. Los emplazamientos de los equipamientos previstos para el suelo urbanizable programado se consideran indicativos; en consecuencia, su cambio de ubicación no se entenderá como supuesto de modificación del PGOU.

Artículo 370 - Condiciones generales de la edificación

1. Las edificaciones dedicadas al uso dotacional deberán cumplir las condiciones generales de la edificación recogidas en el Título 5 de esta Normativa, así como las específicas establecidas para cada clase de uso por la legislación vigente que le sea de aplicación.

2. Los aparcamientos públicos cubiertos deberán cumplir las determinaciones fijadas para garaje-aparcamiento en el Capítulo 4 de este mismo Título.(6).

Artículo 371 - Usos complementarios

1. Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o cada 25 personas de capacidad en todas las clases de dotaciones excepto la 8.ª y 9.ª y en aquellos otros casos que, por sus circunstancias especiales de uso y ubicación, queden expresamente dispensados de esta obligación por el Ayuntamiento.

2. Se admitirá así mismo el uso residencial siempre que se destine al personal necesario para el funcionamiento del equipamiento con las limitaciones que, en cada caso, se determine en las Ordenanzas particulares correspondientes.

TÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Artículo 372 - Delimitación y actualización

1. El suelo urbano del municipio de Aguilas es el delimitado como tal en los correspondiente planos de

clasificación, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10 de la L.S.

2. Quedarán incluidos automáticamente en este ámbito los sectores de suelo urbanizable que, desarrollados de acuerdo con la normativa urbanística del PGOU, alcancen el grado de urbanización previsto en dicho artículo.

Artículo 373 - Régimen de propiedad del suelo urbano

1. El contenido del derecho de propiedad en el suelo urbano será el definido por las determinaciones generales de esta Normativa, las particulares de suelo urbano y las específicas de cada una de las zonas en que éste se divide. Siendo su régimen jurídico el contenido en el capítulo III del título I de la Ley del Suelo.

2. Los propietarios de suelo urbano, tienen los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece en la Ley del Suelo.
- c) Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los deberes de cesión y urbanización se entienden dentro de la Unidad de Ejecución en que se encuentren incluidos. Salvo lo que determina la Ley del Suelo para las actuaciones asistemáticas en el capítulo III del título IV.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas definidas en el art. 23 de la L.S.

3. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y que se encuentren asignados a uso público por las determinaciones del PGOU, y que no sean de cesión obligatoria de acuerdo con el punto anterior, deberán ser compensados del valor urbanístico de los mismos en los plazos y condiciones fijadas por la Ley.

Artículo 374 - Condiciones de solar

La materialización de los derechos recogidos en el artículo anterior, queda supeditada a que los terrenos correspondientes merezcan la calificación de solar, para lo cual deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser aptos para la edificación, según las determinaciones del Plan General y no hallarse pendientes de ningún instrumento de planeamiento ulterior a éste.
- b) No hallarse incluidos dentro de la delimitación de una unidad de ejecución o que, en caso de estarlo, se encuentre aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación o compensación o, de no ser necesario, que se hayan hecho efectivas las cesiones correspondientes.
- c) Que cuenten con los requisitos del art. 14 de la L.S.

Artículo 375 - Ordenanzas

A los efectos de aplicaciones de estas Normas, el suelo urbano se divide en ámbitos parciales, a cada uno de los cuales le corresponde alguna de las siguientes Ordenanzas:

- Ordenanza 1.^a: Edificación cerrada.
- Ordenanza 2.^a: Edificación abierta.
- Ordenanza 3.^a: Unifamiliar.
- Ordenanza 4.^a: Industrial.
- Ordenanza 5.^a: Dotacional.
- Ordenanza 6.^a: Zonas verdes y espacios libres.
- Ordenanza 7.^a: Zonas especiales.

Artículo 376 - Excepciones de aplicación

1. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles para cada Ordenanza o zona en las que ésta se divide, no son de aplicación a los usos existentes. Los edificios que los alojan podrán ser objeto de obras mayores, menores y exteriores en las condiciones que se señalan en el correspondiente Título pero, en el supuesto de demolición y posterior reedificación, será necesario adaptarse a los usos característicos y compatibles permitidos para cada zona.

2. Cuando una actuación afecte a una manzana completa, y siempre mediante la previa aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de edificación siempre que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona y no se sobrepase en más de una planta el número máximo de las permitidas en ésta.

3. Cuando la actuación se dedique íntegramente de uso de equipamiento o asociado a éste, bien por estar afectado el correspondiente solar por este uso o por ser compatible con el característico de la zona, y aún cuando no ocupe la manzana completa, podrán alterarse las condiciones de volumen con las mismas limitaciones señaladas en el apartado anterior y previa aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Las dimensiones mínimas de solar no serán de aplicación cuando en éste se trate de ubicar usos dotacionales exclusivamente, siempre que se justifique que ello no va en detrimento de la calidad del servicio que se preste.

5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá modificar el fondo máximo edificable cuando se den razones objetivas que lo justifiquen. Esta modificación se tramitará por medio de un Estudio de Detalle.

Artículo 377 - Compatibilidad de usos

La admisión de los usos compatibles con el característico en cada Ordenanza se entiende en todo caso supeditada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales que fija el Capítulo 3 del Título V, bien porque la actividad no genere impactos negativos que superen los admisibles, bien porque se instrumenten las medidas correctoras oportunas.

Capítulo 2 Ordenanza de edificación cerrada

Artículo 378 - Ambito y división en zonas

1. La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito significado con el epígrafe C en los planos SU.

2. Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

Zona C-O: Edificación cerrada en cabezos.

Zona C-1: Edificación cerrada en casco.

Zona C-2: Edificación cerrada en ensanche.

Zona C-3: Edificación cerrada de transición.

Zona C-4: Edificación cerrada en barrios periféricos.

Zona C-5: Los Arejos y Cine de Cope.

3. Cada una de estas zonas se grafía, además, con su correspondiente trama en los planos a escala 1:1000.

Sección 1. Condiciones comunes a todas las zonas

Artículo 379 - Usos

1. El uso característico de esta Ordenanza es el de vivienda.

2. Para cada una de las zonas, se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

Artículo 380 - Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 381 - Condiciones de la parcela

1. No se establecen condiciones específicas para la parcela mínima.

2. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán de cumplir las condiciones que se establezcan para cada zona.

Artículo 382 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que sólo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del art. 376 o bien conforme a lo estipulado en la Ley del suelo

2. No se permitirán retranqueos en planta baja, excepto en el supuesto contemplado en el apartado 4 de este mismo artículo y en el contemplado en el art. 389. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el art. 192; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos, ni que queden medianerías vistas.

3. Asimismo, la última planta autorizada podrá retranquearse de la alineación oficial en la totalidad de

su longitud, siempre que lo haga un mínimo de 3 metros y trate convenientemente las posibles medianerías que se produzcan.

4. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50 m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.

5. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela, en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 383 - Condiciones de edificabilidad

1. La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.

2. Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida según se describe en el artículo 163, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas. Salvo las excepciones que se establezcan en cada ordenanza.

3. Excepto en la zona C-O, Cabezos, en la que son de aplicación las determinaciones que se establecen en el artículo 390.4, en el resto de las zonas de esta Ordenanza los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:

a) En calles menores de 6 metros no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 30 cm.

b) En calles de ancho superior, se admiten salientes en balcones, terrazas y cuerpos cerrados, en un ancho máximo de 0,80 m o el 10% del ancho de la calle, debiéndose separarse de las propiedades colindantes una distancia igual a 80 cm. En zonas de casco consolidado y en calles de más de 10 m de ancho, cuando el solar a construir se encuentre entre edificaciones con vuelos de latitud superior a 0,80 m y ésta sea la tónica dominante del tramo de vía pública por estar consolidada al menos en el 60% de la fachada (medida en longitud total) se autorizarán vuelos iguales a los existentes y nunca superiores a 1,20 m (en este caso serán abiertos).

c) En cualquier caso, los cuerpos volados cerrados en cada planta no ocuparán una longitud mayor del 50% de la fachada.

d) No se admiten vuelos a patios.

Artículo 384 - Condiciones estéticas

Son de aplicación las generales del Capítulo 4 del Título 5 y las particulares de cada zona.

Sección 2. Condiciones de la zona C-O: Cabezos.

Artículo 385 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada en cabezos y significadas con el epígrafe C-O en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 386 - Usos

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de unifamiliar y colectiva siempre que, en este último caso, no se sobrepasen las 6 viviendas por edificio.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico, en los que con independencia de la superficie asignada a cada grado, no se autorizarán usos para más de 20 personas:

a) Industria:

Artesana, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5 situación E, grado 5 y situación A, grados 4 y 5 cuando se cumplan las condiciones del art. 389.2.

b) Servicios del automóvil:

Garajes y depósitos en situación B, C y D, grados 4 y 5. Talleres de reparación mecánica o eléctrica, en situaciones B, C y D.

La superficie máxima construida será:

Taller propiamente dicho . 100 m² (Grado 5)

Exposición y servicios administrativos; 100 m² (Grado 5)

Se prohíben los de chapa y pintura.

En todo caso serán de aplicación las condiciones fijadas en la Sección 3, del Capítulo 4 del Título 6 del Presente Refundido.

El ámbito en que se permiten estos usos es el indicado en el plano correspondiente, incluido dentro de la Modificación Puntual n.º 12.

c) Terciario:

Comercio y recreativo, en situación A cuando se cumplan las condiciones del art. 389.2 y en situaciones B, C y D, grados 4 y 5.

d) Dotacional:

Todas las clases, en situación A cuando se cumplan las condiciones del art. 389.2 y en situaciones B, C y D, grados 4 y 5.

3. Todos los usos, además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrán de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el presente Refundido del PGOU.

Artículo 387 - Tipología de edificación.

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 388 - Condiciones de la parcela

1. No se imponen condiciones dimensionales específicas, debiéndose cumplir, no obstante, las establecidas en estas Ordenanzas para cada uso admitido.

2. En parcelas integradas en manzanas que cumplan las condiciones del art. 389.2 con frente a dos calles opuestas sólo se permiten segregaciones que den origen a nuevas parcelas con frentes a ambas calles y siempre que las parcelas resultantes tengan como mínimo 6 metros de fachada, quedando prohibido por tanto la delimitación de líneas de testero interiores.

Artículo 389 - Condiciones de ubicación y ocupación de la edificación

La edificación se ajustará a su alineación oficial y su fondo máximo será de 17 m para uso de vivienda, no estando limitado en otros casos.

Cuando la edificación se destine a otros usos distintos al de vivienda a partir de la planta primera se permitirán fondos mayores siempre y cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) El aprovechamiento total del edificio no superará el que le correspondería en caso de destinarse a viviendas, es decir, la planta baja ocupando la totalidad del solar y el resto con fondo de 17 m

b) Se redactará obligatoriamente Estudio de Detalle que contemple los efectos de la modificación en la manzana que corresponda.

Artículo 390 - Alturas

1. La altura máxima en cada frente de parcela será la siguiente:

a) Para laderas de pendiente ascendente desde la calle; 2 plantas, (7 m).

b) Para laderas de pendiente descendente desde la calle;

En todo caso se permitirá la consolidación y rehabilitación de las edificaciones existentes.

Las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones de edificaciones existentes se atenderán a lo siguiente:

Si la parcela da a dos calles opuestas, se mantendrá la altura correspondiente a la calle de cota mas baja. No obstante, se permitirá el cerramiento de la parcela, mediante vallado de 2,20 m de altura, en el frente de la calle de cota superior. (Gráfico b.1)

Si la parcela únicamente da a esta calle, se permitirá una planta de altura. (Gráfico b.2)

Gráfico b.1

Artículo 391 - Condiciones estéticas

1. Al objeto de preservar la modulación del tejido tradicional, cuando se produzcan agregaciones de solares, el tratamiento de la fachada en cada uno de ellos

será claramente diferenciado de tal forma que se acuse la distribución parcelaria primitiva.

2. Los criterios generales en el diseño de fachadas y volúmenes será la neutralidad y la simplicidad, teniendo siempre en cuenta la tipología formal del entorno.

3. Las cubiertas serán planas. Sólo se admitirán cubiertas con una inclinación no superior a 30.º, en pequeños volúmenes o en remates muy puntuales, siempre que en la composición general del edificio predomine el remate del volumen con planos horizontales. Los petos de cubierta deberán quedar enrasados con la fachada. En los casos en los que se permiten pequeños planos de cubierta inclinada, ésta será siempre de teja árabe y podrá formar aleros de vuelo máximo igual a 30 cm.

4. Los huecos serán de composición vertical, predominando siempre en la fachada el macizo sobre el vano. Este criterio es aplicable igualmente a las plantas bajas, incluso si en éstas radican usos comerciales.

5. No se permitirán escaparates sobrepuestos; éstos se ceñirán al hueco de fachada de tal forma que la superficie acristalada quede retranqueada, dejando vista la guarnición del hueco. Los anuncios publicitarios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja, no debiendo exceder su altura de 60 cm ni su ancho total de 1,50 m., quedando prohibido las perpendiculares a fachada.

6. Los revestimientos de fachada serán siempre de revocos en colores blanco o en tonos claros dentro de la gama de cremas, ocre o sienas. Queda expresamente prohibido el tratamiento de fachadas con ladrillo cara vista o bloques en cualquiera de sus formas y colores, así como los revestimientos cerámicos vidriados.

7. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos ó visibles desde ellos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escaleras u otros pequeños volúmenes sobre cubierta, deberán ser tratados, en cuanto a materiales y colores, con los mismos criterios que las fachadas principales; igualmente, los cerramientos en aquellos casos en los que, por permitirse retranqueos con respecto a los linderos frontales, estos aparezcan.

8. Se prohíben las carpinterías exteriores con acabados de brillo metálico.

9. Con carácter excepcional, en edificios dotacionales de carácter público y previo informe favorable del órgano competente, se podrán autorizar construcciones que no cumplan algunas de las condiciones anteriores, siempre que se justifique debidamente la integración en el paisaje urbano de la zona.

Sección 3. Condiciones de la zona C-1: Casco.

Artículo 392 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada en casco y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 393 - Usos

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.

2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

- Artesana: En situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil.

- Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.

Talleres de reparación mecánica o eléctrica, en situaciones B, C y D.

La superficie máxima construida será:

Taller propiamente dicho . 100 m2 (Grado 5)

Exposición y servicios administrativos; 100 m2 (Grado 5)

Se prohíben los de chapa y pintura.

En todo caso, serán de aplicación las condiciones fijadas en la Sección 3, Capítulo 4, del Título 6 del presente Refundido.

El ámbito en que se permiten estos usos es el indicado en el plano correspondiente de la Modificación Puntual n.º 12.

c) Terciario

Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

- Comercio: en situaciones B, C y D en todos los grados.

- Residencial-hotelerero: en situaciones B y C en todos los grados y en situación E, grados 4 y 5.

- Espectáculos: en situaciones B, C y D en grados 2, 3, 4 y 5.

d) Dotacional

Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados y en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

- Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B, C y D en todos los grados; en situación E, grados 4 y 5.

- Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.

Residencial: en situaciones B y C en todos sus grados; y en situación E en grados 4 y 5.

3. Tanto el uso característico como los compatibles a los que se refieren los dos puntos anteriores de este artículo, se entienden admisibles cuando el solar cuente con condiciones de accesibilidad viaria normales, es decir, cuando de frente a un tramo de calle con

acceso y salida de circulación rodada por cada lado y con un ancho mínimo de calzada pavimentada de 3 metros.

4. Cuando no se cumplan las condiciones de accesibilidad a las que se refiere el punto anterior, los usos admisibles serán los permitidos en la zona C-O, Edificación cerrada en Cabezos.

5. Todos los usos, además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrá de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el capítulo 3 del Título 5 de esta Normativa.

Artículo 394 - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 395 - Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el art. 376.4, se establece como mínima la de superficie igual a 100 m², con un lindero frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 5 m de diámetro.

Artículo 396 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
2. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 397 - Condiciones estéticas

Regirán las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

Sección 4. Condiciones de la zona C-2: Ensanche.

Artículo 398 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de Ordenanza de edificación cerrada en ensanche y significadas con el epígrafe C-2 de la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 399 - Usos

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.

2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

- Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

- Artesana: en situación E, grado 5.

b) Servicios del automóvil.

- Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.

Talleres: De reparación mecánica o eléctrica, en situaciones B, C y D.

La superficie máxima construida será:

Taller propiamente dicho . 100 m² (grado 5)

Exposición y servicios administrativos; 100 m² (grado 5)

Se prohíben los de chapa y pintura.

En todo caso, serán de aplicación las condiciones fijadas en la Sección 3, Capítulo 4, del Título 6 del presente Refundido.

El ámbito en que se permiten estos usos es el indicado en el plano correspondiente de la Modificación Puntual n.º 12.

En Carretera de Lorca hasta su cruce con calle Rambla, se admiten los grados 3 y 4 en las mismas situaciones relativas.

c) Terciario.

- Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

- Comercio: en situaciones B, C y D en todos sus grados.

- Residencial-hotelero: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

- Espectáculos: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D, en grados 2, 3, 4 y 5.

d) Dotacional.

- Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

- Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

- Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.

- Residencial: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.

Son de aplicación los puntos 3,4 y 5 del art. 393.

Artículo 400 - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianeras.

Artículo 401 - Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el art. 376.4 se establece como mínima la de superficie igual a 150 m², con un lindero frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo 402 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
2. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la Servidumbre de Protección de Costas.

Artículo 403 - Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas es el grafiado en los planos SU, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida, según lo establecido en el artículo 163.

Artículo 404 - Condiciones estéticas

Regirán las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

Sección 5. Condiciones de la zona C-3: Transición.

Artículo 405 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada de transición y significadas con el epígrafe C-3 en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 406 - Ordenanzas de aplicación

La ordenanza de aplicación será la C-1 o C-0, según la fachada de frente a una manzana calificada de una u otra forma.

En caso de esquinas, con fachadas frente a las dos ordenanzas anteriores, se mantendrá el mismo criterio debiendo resolverse la transición con un elemento singular que conjugue ambas ordenanzas estéticas, teniendo prioridad la de Cabezos.

En las fachadas que dan frente a manzanas calificadas igualmente como C-3, la ordenanza de aplicación será la C-0 resolviéndose la tramitación en la esquina opuesta a la zona de Cabezo.

Será de aplicación en todo caso, el punto 2 del art. 388.

Sección 6. Condiciones de la zona C-4: Barrios periféricos.

Artículo 407 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada en barrios periféricos significadas con el epígrafe C-4 de la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 408 - Usos

1. El uso característico de vivienda se admite en sus dos clases de unifamiliar y colectiva, con la condición establecida en el art. 393.1 para la zona C-1 de casco.
2. Se admiten los siguientes usos compatibles con el característico.

a) Industria:

- Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenaje: en situación B y C, grados 3, 4, y 5; en situación D grados 4 y 5.

- Artesana, en situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil:

Garajes y depósitos: en situación A, B, C y D en todos sus grados.

Talleres: De reparación mecánica o eléctrica, en situaciones B, C y D.

La superficie máxima construida será:

Taller propiamente dicho . 100 m² (grado 5)

Exposición y servicios administrativos; 100 m² (grado 5)

Se prohíben los de chapa y pintura.

En todo caso, serán de aplicación las condiciones fijadas en la Sección 3, Capítulo 4, del Título 6 del presente Refundido.

El ámbito en que se permiten estos usos es el indicado en el plano correspondiente de la Modificación Puntual n.º 12.

En C/ Cartagena se admiten los grados 3 y 4 en las mismas situaciones relativas.

c) Terciario:

Oficinas: en situaciones B y C, en todos sus grados; en situación D, grado 5.

Comercial: en situación B, C y D, en todos sus grados.

Residencial-hotelero: en situación B y C en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

d) Dotacional:

Deportivo: en situación A, B y C, en grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5.

Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D grados 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

Residencial: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

Artículo 409 - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 410 - Condiciones de parcela

A efectos de parcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que se hace mención el art. 376.4 se establece como mínima la superficie igual a 90 m², con un linder frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo 411 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
2. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 412 - Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas es el grafiado en los planos SU, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida. En el Barrio de las Lomas, la altura mínima será de dos plantas menos de las permitidas, todo ello según lo establecido en el art. 163.

Artículo 413 - Condiciones estéticas

Queda prohibido el uso de acabado plásticos o cerámicos vitrificados en fachada (azulejos, plaquetas, etc.) y de materiales de fibrocemento o similares en cubiertas que, no obstante, podrán ser inclinadas con ángulos no superiores a 30.º, en teja cerámica curva o plana color rojo o en gamas similares, que recogerán las aguas pluviales.

Por lo demás serán de aplicación las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5.

Sección 7 Condiciones particulares de la zona C-5: Los Arejos y el Cine de Cope.

Artículo 414 - Ambito.

Esta ordenanza será de aplicación en los núcleos de "Los Arejos" y el "Cine de Cope". La justificación de la inclusión del núcleo "Cine de Cope" como suelo urbano se detalla en el Anexo 4 de la presente normativa.

Artículo 415 - Usos.

a) Industria:

Artesana, pequeño taller, ligera y almacenaje en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

Artesana en situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil:

Garajes y depósitos en situación B, C y D grados 3, 4 y 5.

c) Terciario:

Comercial y oficinas situaciones B, C y D grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional:

Deportivo en situación A, B y C grados 2, 3, 4 y 5 en situación D, grados 3, 4 y 5.

Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5, en situación E, grados 4 y 5.

Artículo - 416 Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías con un fondo máximo de 12 m para el uso de vivienda.

Cuando la edificación se destine a otros usos distintos al de vivienda a partir de la planta primera se permitirán fondos mayores siempre y cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) El aprovechamiento total del edificio no superará el que le correspondería en caso de destinarse a vivienda, es decir, la planta baja ocupando la totalidad del solar y el resto con fondo de 12 m

b) Se redactará obligatoriamente Estudio de Detalle que contemple los efectos de la modificación en la manzana que corresponda.

Artículo - 417 Condiciones de parcela

A efectos de parcelación, segregación y agregación de parcelas se establece como mínima la superficie igual a 90 m² con un lindero frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo - 418 Condiciones de ocupación de la edificación

Se permiten retranqueos de fachada con un máximo de 3 m., siempre que se asegure que no quedarán medianerías vistas.

La ocupación máxima será del 100 % de la parcela, con las limitaciones previstas en el art. 416 para el fondo máximo edificable.

Artículo - 419 Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas será de dos y el mínimo de una.

Artículo - 420 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las del art. 413, correspondientes a Barrios Periféricos.

Capítulo 3 Ordenanza de edificación abierta

Sección 1: Condiciones de la zona A: Edificación Abierta.

Artículo 421 - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con la inicial A en los planos de calificación del suelo urbano del PGOU.

Artículo 422 - Usos

1. El uso característico es el de vivienda plurifamiliar.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

Artesana y pequeña industria o taller, situaciones C y D, grados 4 y 5.

Artesana, situación E, grado 5.

a) Servicios del automóvil.

Garaje y depósito, situación B, C y D, en todos sus grados.

a) Terciario.

Oficinas, en situaciones B, C y D, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.

- Comercio, en situación B, C y D, en todos sus grados.

Residencial-turístico, en situaciones B y C, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.

Espectáculos, en situación B, todos sus grados, y situación D, grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional.

- Es de aplicación lo regulado en el art. 399 para este uso.

3. Deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a usos terciarios y/o dotacionales.

Artículo 423 - Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación aislada.

Artículo 424 - Condiciones de la parcela

1. Se considera parcela mínima la de 400 m² de superficie en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro y con un frente de igual dimensión.

2. Se consideran no obstante edificables aquellas parcelas existentes de dimensiones inferiores a las descritas, siempre que se justifique documentalmente que no ha habido segregación con posterioridad a la aprobación del PGOU.

3. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 800 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 25 m con un frente de igual dimensión.

Artículo 425 - Condiciones de ubicación de la edificación

1. La separación de la edificación a los linderos laterales y al testero será igual o superior a la mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4 m

2. La posición de la edificación con respecto a la vía o espacio público a la que está enfrentada, será la marcada en los planos cuando se haya definido una alineación interior de parcela o, en su defecto, por la siguiente condición:

Estará separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima.

Estará separada del lindero de la parcela un mínimo de 4,00 m

3. Podrá así mismo adosarse a uno de sus linderos laterales cuando ya exista edificación medianera colindante.

4. La separación entre edificios de la misma parcela será como mínimo la semisuma de sus alturas máximas.

No se admiten uniones entre edificios por medio de falsas fachadas ni por la comunidad de la planta baja a los efectos de eliminar la condición anterior.

No se fija separación mínima entre edificios de distintas parcelas.

5. Cuando la edificación abierta se distribuya en forma de edificación con patio de manzana central, con o sin embocaduras, deberá cumplir, además de las anteriores, las condiciones del art. 193.

6. Los volúmenes procurarán disponerse perpendiculares al mar, respetando todo lo posible las vistas sobre el mismo.

7. La fachada máxima paralela al mar, en cualquier parte del edificio será de 20 m, salvo que estén definidas las alineaciones interiores de parcela que prevalecerán sobre este criterio general.

8. En todo caso se respetará la Servidumbre de Protección de Costas según lo previsto en la legislación vigente al efecto.

Artículo 426 - Condiciones de ocupación de la edificación

El índice de ocupación sobre rasante será el 40% y bajo rasante del 85% de la parcela edificable o de la Unidad de Ejecución.

Artículo 427 - Condiciones de edificabilidad

1. El índice de edificabilidad será de 2 m²/m² sobre parcela neta.

En el caso de Unidades de Ejecución la distribución de la Edificabilidad debe realizarse mediante Estudio de Detalle, cuando la edificación no esté definida en el presente PGOU.

2. La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas. No obstante, se permitirán construcciones por debajo de la altura mínima, con las condiciones de art. 163. En todo caso el resto de parámetros urbanísticos habrán de computarse considerando la altura de la edificación definitiva.

3. No se admite ningún vuelo que invada las zonas de retranqueos obligatorios.

4. Los salientes de cornisa y aleros se rigen por las condiciones generales.

Artículo 428 - Condiciones estéticas

1. Cuando no se especifique expresamente la ordenación de volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m. Esta se medirá en proyección sobre la línea imaginaria paralela a la costa.

2. La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m de radio máximo.

3. Regirán además las condiciones estéticas generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

4. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

Artículo 429 - Condiciones de tramitación

Previamente a la solicitud de licencia, deberá tramitarse un Estudio de Detalle en el que se muestren

la disposición de los volúmenes de la edificación y justificación de la adecuación de la ordenación al entorno, y el máximo respeto de las vistas al mar de los terrenos posteriores.

No será necesario el estudio de detalle cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

Que la parcela tenga una superficie inferior a 1.000 m².

Que la ordenación de volúmenes esté definida en la documentación gráfica de la Revisión, marcando las alineaciones interiores de parcela.

Las alineaciones interiores tendrán carácter orientativo, debiéndose redactar un Estudio de Detalle cuando existan condicionantes jurídico-técnicos que aconsejen soluciones distintas a las propuestas, y teniendo en cuenta que el hecho de que una determinada parcela no pueda alcanzar la edificabilidad máxima permitida no exime del cumplimiento del resto de los parámetros de la Ordenanza.

Sección 2: Condiciones de la zona A1: Abierta Intensiva.

Artículo 430 - Condiciones Generales:

Condiciones de parcela:

Se consideran edificables todas las existentes. A efectos de reparcelación o segregación, se establece como mínima la de 800 m² de superficie en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

Condiciones de ubicación de la edificación:

1. La separación de la edificación a los linderos laterales será igual a su semialtura en cada planta, y nunca inferior a 4 m

2. La posición de la edificación respecto a las calles a las que da frente se rige por el cumplimiento de las siguientes condiciones:

El retranqueo mínimo de la edificación con respecto al Paseo de Parra es de 20 m contados desde la línea de la Ribera del Mar que establece la Ley de Costas.

El retranqueo mínimo de la edificación a la calle del Aire es de 4 m contados desde el borde del solar.

El retranqueo mínimo de las edificaciones a las calles transversales, (las perpendiculares al Paseo de Parra, calles; Mc. Murray, Paseo de la Estación y Ronda de Pedro Sánchez), será de 6 m a contar desde el eje de cada calle.

3. No obstante lo expuesto en este artículo, en aquellos solares en los que sea imposible agotar su edificabilidad por causa de la aplicación de los retranqueos a linderos expresados en el punto 1.º de este artículo, se procederá de la forma siguiente:

La edificación se retranqueará de los linderos laterales una distancia mínima de 4 m que se mantendrá en las tres primeras plantas.

-A partir de la 3.ª planta, la edificación se irá retranqueando en cada una de sus plantas su

semialtura, este retranqueo se realizará a partir de la línea de fachada.

Condiciones de ocupación de la edificación:

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 50 % como máximo, y del 100 % bajo rasante, de la parcela edificable.

2. El fondo máximo de la edificación será de 25 m

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 2 m²/m².

En todo lo no definido en estas normas particulares, serán de aplicación los criterios generales de la edificación abierta.

Capítulo 4 Ordenanza de vivienda unifamiliar

Artículo 431 - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación unifamiliar y significadas con la iniciales U en los planos de calificación del suelo urbano.

Artículo 432 - Usos

1. El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda unifamiliar.

2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industrial

- Artesana, en situación D y E grado 5.

b) Servicios del automóvil.

- Garaje, en situación D, grado 5.

c) Terciario.

- Comercio y recreativo, en situación D, grado 5.

d) Dotacional.

- Deportivo, en situación A, de uso privado.

- Educativo, socio-cultural, religioso, administrativo, asistencial, sanitario y residencial, en situación B y D grados 4 y 5.

Artículo 433 - Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación agrupada o adosada.

Artículo 434 - Condiciones de la parcela

1. No se establece parcela mínima, siempre que se cumplan las demás condiciones de la zona.

2. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 100 m² en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 6,00 m con un frente de igual dimensión.

Artículo 435 - Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación

1. La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 3 m y del testero un mínimo de 4 m. Salvo que se marquen alineaciones interiores de parcela.

2. El índice máximo de ocupación será del 50% sobre y bajo rasante, sobre parcela edificable o Unidad de Ejecución.

Artículo 436 - Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad permitida es de 1,25 m²/m² sobre parcela edificable o Unidad de Ejecución.

2. Se admiten, como máximo, dos plantas sobre rasante por encima de las cuales se permiten piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado a 45.º trazado desde la arista de coronación correspondiente.

3. La superficie bajo cubierta computará cuando su altura libre supere los 1,50 m. La altura total de la edificación será, en cualquier punto, de 10 m como máximo.

4. No se admiten vuelos que invadan las zonas de retranqueos obligatorios.

5. Los salientes de cornisas y aleros se regirán por las condiciones generales del art. 244.

Artículo 437 - Condiciones estéticas

1. Los espacios libres de parcela deberá ajardinarse y arbolarse en una extensión del 50% de la parcela libre.

2. Los elementos de cerramiento opacos no podrán rebasar la altura de 60 cm. Por encima de ésta, podrán disponerse setos o elementos de cerrajería estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,50 m desde la rasante.

3. No se imponen otras condiciones que las generales del Capítulo 4 y del Título 5, siendo la composición y tratamiento de colores, texturas y elementos constructivos libres.

Capítulo 5 Ordenanza industrial

Sección 1. Ambito, categorías y condiciones generales.

Artículo 438 - Ambito y división en zonas

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalado con la abreviatura I.

2. Dentro de esta ordenanza se establecen las siguientes zonas:

Zona I-1: Industrias en manzana cerrada.

Zona I-2: Industrias en edificación aislada.

Artículo 439 - Usos

1. El uso característico de esta ordenanza es el industrial.

2. Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

3. Con carácter general se autoriza el uso de vivienda en planta alta siempre que sea compatible con

el industrial específico que vaya a instalarse, y en aquellas industrias que cumplan las condiciones del punto 4. Se permite como máximo una vivienda en planta alta por industria, no teniendo dicha vivienda una superficie construida superior a 150 m².

4. Únicamente se permitirán viviendas en planta alta en las industrias que cumplan al menos uno de los dos supuestos siguientes:

Ocupar una superficie igual o superior a 250 m² de suelo.

Tener una superficie construida igual o superior a 250 m².

Sección 2 Industrias en manzana cerrada. (I-1)

Artículo 440 - Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I-1.

Artículo 441 - Usos

1. El uso característico industrial se admite en sus clases de artesanal, talleres, ligera y de almacenaje en todos sus grados, en situación B (edificio exclusivo). Las situaciones de los usos se detallan en el Art. 289.

2. Se admiten los siguientes usos compatibles:

a) Vivienda: Según lo regulado en el art. 439.

b) Servicios del automóvil.

Garaje y depósito de vehículos en todos sus grados, en situaciones B y C.

Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.

c) Terciario. Solo se admite vinculado al uso industrial.

Oficinas vinculadas al uso industrial (oficinas contabilidad, administración, etc.) en todos los grados y en situaciones B y C.

Comercial: en todos los grados y en situación B y C. Para comercializar los productos de la industria o comercios que por sus características deban situarse en suelo industrial.

Bar restaurante: Para uso interno o externo de la industria siempre que su superficie no supere el 10 % de aquella.

Artículo 442 - Tipología de edificación

Se autorizarán las tipologías de edificación entre medianerías y pareada.

Artículo 443 - Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 250 m², de frente de fachada inferior a 10 metros o en las que no puede inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Artículo 444 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior o retranquearse libremente de la misma en toda o en parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de fábrica de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3.

2. No se limita la ocupación máxima de parcela.

Artículo 445 - Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La altura máxima será la equivalente a 3 plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 12 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

2. No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,30 m.

Artículo 446 - Condiciones estéticas

Serán de aplicación las mismas que se fijan en la ordenanza de edificación cerrada.

Sección 3. Industrias en edificación aislada. (I-2)

Artículo 447 - Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas Normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I2.

Artículo 448 - Usos

1. El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).

2. Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el art. 439.

a) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.

b) Terciario, vinculado al uso Industrial.

Oficinas en todos los grados, en situaciones B y C.

Comercio en todos los grados, en situaciones B y C.

3. En la UE-17 se admite que el uso Terciario no esté vinculado al uso Industrial, de acuerdo con la Modificación Puntual n.º 11, aprobada definitivamente con fecha 25-5-00.

Artículo 449 - Tipología de edificación

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación aislada.

Artículo 450 - Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1.000 m², de frente de fachada de menos de 20 metros o en la que no pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 451 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. La ocupación máxima de parcela será del 70%.

2. Será obligatorio un retranqueo no inferior a 4,00 metros a todos los linderos de parcela.

Artículo 452 - Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La altura máxima será la equivalente a 3 plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 12 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar. Son de aplicación las condiciones del art. 445.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²/m².

3. Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el art. 427.

Artículo 453 - Condiciones estéticas

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, debiendo por tanto emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter.

2. Asimismo, los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el punto anterior.

Artículo 454 - Condiciones particulares para la UE-16 Industrial Ctra. de Lorca:

Además de las condiciones generales de la ordenanza I.2, serán de aplicación específica las siguientes normas:

1. Usos: Además del característico que será el industrial en todos sus grados y situación B, se consideran compatibles:

Vivienda: Una por industria.

Comercial: Para comercializar los productos de la industria o comercios que por sus características deban situarse en suelo industrial.

Bar restaurante: Para uso interno o externo de la industria siempre que su superficie no supere el 10 % de aquella.

Oficinas: Se permiten como complemento a la industria.

Espectáculos y actividades recreativas, en situación B y C, en todos sus grados.

Quedan prohibidas: Las industrias peligrosas o contaminantes.

Será obligatorio: Que al menos el 15 % de la parcela se destine a aparcamientos previendo al menos 1 plaza por cada 100 m².

2. Condiciones de volumen:

Parcela mínima: Se establece en 2.500 m². Se podrán realizar segregaciones y agrupaciones siempre

que las parcelas finales resultantes no sean inferiores a la mínima establecida.

Para poder segregar deberán estar gestionadas las Unidades de Ejecución.

No obstante, las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial de la Revisión podrán quedar con su superficie, aunque sea menor de 2.500 m².

Retranqueos a viales: 5 m., a otros linderos 4 m.

Ocupación máxima: 70 %.

Edificabilidad máxima: 0.7 m²/m²

Altura máxima:

Edificio industrial: 1 planta sin limitación en metros.

Edificio complementario: una planta por encima de la nave cuando esté adosado a ella. 7 m. o dos plantas cuando sea un edificio exento.

Por encima de esta altura se permiten: El casetón de escaleras y ascensores y el cuarto de maquinaria, con una superficie total no mayor del 30 % de la del resto de plantas.

Artículo 455 – Condiciones particulares de la UE-17: Zona Industrial de la C/ Cartagena.

La Unidad de Ejecución UE-17 se delimitó por primera vez en la Modificación Puntual n.º 11 del PGOU, aprobada definitivamente con fecha 25-5-00.

La normativa a aplicar (según dicha modificación puntual) es la de la Ordenanza Industrial, para industrias en edificación aislada, concretamente los artículos 438, 439, 447, 448, 449, 450, 451, 452 y 453 del refundido del PGOU.

Los artículos 439 y siguientes del texto inicial del PGOU quedaron suspendidos en la Orden Resolutoria de 10-8-93. Sin embargo en la Modificación Puntual n.º 11 se vuelven a incluir estos artículos sin modificar, concretamente los n.º 438, 439, 447, 448, 449, 450, 451, 452 y 453, y es aprobada definitivamente con fecha de 25-5-00. Por tanto en el presente refundido se incluyen tal como se redactaron inicialmente, con la salvedad del punto 448.2b, cuya modificación no es de aplicación a la UE-17.

En definitiva, en la UE-17 se aplicará la Ordenanza Industrial para industrias en edificación aislada, con la salvedad de que no es obligatorio que el uso terciario esté vinculado al uso industrial.

Capítulo 6. Ordenanza dotacional.

Artículo 456.1 - Ambito y división en zonas

1. La Ordenanza Dotacional comprende el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU del PGOU y significada con el epígrafe D.

2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

D-1 - Dotacional entre medianerías.

D-2 - Dotacional aislada.

D-3 - Dotacional mixta.

Sección 1 Condiciones comunes a todas las zonas.

Artículo 456.2 - Usos y clasificación

1. El uso característico de esta Ordenanza es el dotacional.

2. Para cada zona y parcela se especifica en la documentación gráfica del PGOU la clase de dotación a la que queda vinculado el uso del suelo por ser éste el existente, o el de nueva creación propuesto en el Programa de Actuación del Plan, conforme a los siguientes subíndices:

1. Educativo.

2. Sociocultural.

3. Residencial (residencias para niños, ancianos, minusválidos, etc. de carácter estacional. Ver Art. 368).

4. Asistencial.

5. Religioso.

6. Administrativo.

7. Genérico.

8. Deportivo.

9. Infraestructuras.

3. Previo acuerdo municipal previsto en el art. 369.2 se admite la sustitución de una clase dotacional distinta a la establecida en planos, siempre que se justifique su necesidad y de que el nuevo uso pueda implantarse en la tipología de edificación específica de cada zona y lo permitan las situaciones y grados que se autorizan para la clase dotacional característica de la parcela. En concreto pueden sustituirse entre sí las clases: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8. Únicamente entre sí las 8 y 9.

4. Además de lo regulado en la normativa específica de cada zona, se admiten como compatibles con el característico, los usos complementarios siguientes:

a) Vivienda con destino exclusivo al alojamiento del personal encargado del mantenimiento, vigilancia y explotación del equipamiento en situaciones B, C, D y E, con un máximo de una vivienda o 125 m² destinados a este uso para dotaciones de hasta 1.500 m² construidos.

En dotaciones de superficie mayor se admite un máximo de 125 m² o del 5% de la superficie construida destinada a este uso con un máximo de dos viviendas por parcela.

b) Servicios del automóvil.

Garajes en situaciones A, B y C, en todos sus grados, con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75 m² construidos.

c) Terciario.

Oficinas y usos recreativo y turístico-residencial asociados al característico y en grados y situaciones compatibles con aquel.

d) Dotacional. Según el siguiente cuadro:

USOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
7	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
8	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
9	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI

USOS

Cuadro de compatibilidad de usos.

Leyenda

1. Uso Educativo.
 2. Uso Sociocultural.
 3. Uso Residencial. (Residencias para niños, ancianos, minusválidos, etc. de carácter estacional).
 4. Uso Asistencial.
 5. Uso Religioso.
 6. Uso Administrativo.
 7. Uso Dotacional Genérico.
 8. Uso Deportivo.
 9. Uso Infraestructuras.
- SI: Usos compatibles entre sí.
NO: Usos incompatibles entre sí.

Sección 2. Condiciones particulares de la zona D-1: Dotacional entre medianerías.

Artículo 457 - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza Dotacional y significadas con las iniciales D-1 en los planos SU del PGOU.

Artículo 458 - Usos

Además de lo establecido en el art. 456 como condiciones comunes a todas las zonas de esta ordenanza, son de aplicación las siguientes:

1. El uso característico podrá darse en todos sus grados y en situaciones A, B, C y D.
2. Serán también compatibles con el uso característico, los admitidos para la manzana en los que se sitúa la parcela afectada del uso dotacional, en las condiciones que se señalan en el art. 456.4

Artículo 459 - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 460 - Condiciones de la parcela

Son de aplicación las condiciones establecidas para la manzana en la que se sitúa la parcela dotacional.

Artículo 461 - Condiciones de volumen y estéticas

1. Son de aplicación las condiciones de ubicación, edificabilidad, ocupación, obras permitidas, altura, vuelos y estéticas establecidas para la manzana en la que se sitúa la parcela dotacional.

2. En obras de ampliación o reedificación de edificios dotacionales existentes con el mismo uso o con usos compatibles con el característico, podrán agotarse las condiciones de volumen siempre que no se disminuya por el PGOU.

Sección 3. Condiciones particulares de la zona D-2: Dotacional aislada.

Artículo 462 - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza Dotacional y significadas con las iniciales D-2 en los planos SU del PGOU.

Artículo 463 - Usos

1. En obras de ampliación o reedificación parcial no se admiten otros usos diferentes a los de la actividad principal existente y a los compatibles con aquella según el art. 456.4.
2. En obras de reedificación se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del art. 456.

Artículo 464 - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación aislada.

Artículo 465 - Condiciones de la parcela

No se admiten segregaciones de parcelas.

Artículo 466 - Condiciones de las parcelas dotacionales de nueva calificación

Las condiciones de edificabilidad serán las de la ordenanza de edificación abierta con las siguientes excepciones y solo en los puntos concretos que se relacionan:

Tendrán prioridad las limitaciones específicas que aparezcan en los planos.

Cuando se encuentren dentro de un Plan Parcial, cumplirán las determinaciones de éste.

Artículo 467 - Condiciones de las parcelas dotacionales edificadas

Las parcelas ocupadas por edificación dotacional en el momento de aprobación del PGOU cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se considera la edificación existente como definitiva de las condiciones de edificabilidad siempre que estas superen a las generales.
2. en caso contrario se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.
3. En caso de edificaciones de nueva planta dentro de parcelas ya edificadas o de ampliaciones de edificios existentes, se deberán cumplir las distancias entre edificios en relación con sus alturas que se especifican en el art. 425.

4. Se establecen las siguientes condiciones particulares:

Puerto deportivo: La altura máxima será de 1 planta y la ocupación del 10 %.

Instituto de F.P: No se podrá superar la altura existente.

Albergue de Calarreona: La altura máxima será de dos plantas.

Sub-estación eléctrica: La altura máxima será de 2 plantas.

Puertos comercial y pesquero: La altura máxima será de 1 planta y los edificios se dispondrán de forma que no obstaculicen las vistas de la bahía.

Dotacional en los Arejos: La altura máxima será de dos plantas.

Centro Cultural de RENFE: No se permiten aumentos de volumen.

Artículo 468 - Condiciones estéticas

1. Serán de aplicación las condiciones generales fijadas en el Art. 428.

2. No se podrá sobrepasar con vuelos las líneas de retranqueo mínimo a linderos laterales y a testeros ni las mínimas distancias entre edificaciones dentro de la misma parcela, excepto en cornisas y aleros.

3. En parcelas de nueva calificación, la edificación se compondrá en volúmenes, cubiertas, tratamiento de huecos y materiales de fachada en conjunción con las edificaciones de su entorno.

Sección 4. Condiciones particulares de la zona D-3: Dotacional mixta.

Artículo 469 - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza Dotacional y significadas con las iniciales D-3 en los planos SU del PGOU.

Artículo 470 - Condiciones de tramitación

Para obras de ampliación y de reedificación total o parcial será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle. En concreto en la Guardería Municipal en c/. Muñoz Calero, en caso de reedificación se aplicará la ordenanza C2 con 6 plantas de altura.

Artículo 471 - Usos

1. En obras de ampliación o reedificación parcial no se admiten otros usos diferentes a los de la actividad principal existente o sus compatibles.

2. En obras de reedificación se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del art. 456.

Artículo 472 - Tipología de la edificación

Serán de aplicación las tipologías de edificación aislada, adosada a lindero o entre medianerías en las condiciones que se señalan en el art. 474.

Artículo 473 - Condiciones de la parcela

No se admiten segregaciones de parcela.

Artículo 474 - Condiciones de ubicación de la edificación

La posición de la edificación y su propia tipología vendrán determinadas por la ubicación de la edificación colindante conforme a los siguientes criterios:

a) Las nuevas edificaciones o ampliaciones tenderán a ocultar las medianerías colindantes descubiertas; en todo caso, un Estudio de Detalle justificará el adecuado tratamiento de éstas.

b) La posición de la nueva edificación con respecto a la alineación exterior estará condicionada igualmente a la de la edificación colindante y podrá alinearse o retranquearse respecto de ésta siempre que se cumpla la condición anterior.

c) Cuando la nueva edificación o las ampliaciones puedan asimilarse total o parcialmente a la tipología aislada, deberán cumplir las condiciones de retranqueos con respecto a linderos laterales y testeros y las distancias a las edificaciones de la misma parcela, que se establecen en el art. 425.

d) En situaciones de entorno de edificación complejas podrán adoptarse otras disposiciones de volúmenes y soluciones a ubicación de la edificación si se justificará su conveniencia, respetando los parámetros de edificabilidad, condiciones de ubicación y alturas de esta ordenanza.

Artículo 475 - Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la existente incrementada en un 20% para posibilitar ampliaciones de la misma actividad.

Artículo 476 - Ocupación

El índice máximo de ocupación será el de la edificación existente incrementado en un 20% para posibilitar ampliaciones de la misma actividad.

Artículo 477 - Alturas

1. El número máximo de plantas será de tres o de una más de las existentes.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse tantas alturas como tengan los edificios colindantes para ocultar sus medianerías si se justifica que, de acatarse el apartado anterior, no existen medios compositivos que den como resultado una adecuada ordenación del entorno. En todo caso la disposición de las alturas en la nueva edificación y en las ampliaciones queda condicionada al cumplimiento de los objetivos a los que se refiere el art. 474.

Artículo 478 - Condiciones estéticas

1. En obras de nueva edificación, se admiten los vuelos que por similitud con otras tipologías urbanas y edificatorias de estas Ordenanzas, en cada caso, sean de aplicación.

2. En todo tipo de obras, se aplicarán las condiciones estéticas de la manzana en la que se ubique la parcela dotacional.

Capítulo 7 Ordenanza zonas verdes y espacios libres.

Artículo 479 - Ambito y división en zonas

1. La ordenanza de zonas verdes y espacios libres es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos de calificación del suelo urbano y señaladas con la abreviatura L.

2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

Zona L-1: Parques y grandes zonas verdes.

Zona L-2: Jardines y espacios libres.

Zona L-3: Playas.

Zona L-4: Zonas libres protegidas.

3. Las pequeñas zonas verdes y libres asociadas a la red viaria: bulevares, isletas, etc., quedan grafiadas como tales en los planos de calificación de suelo pero no tienen el carácter de las que se regulan dentro de esta ordenanza dada su vinculación y dependencia de aquella.

No son de aplicación a esta zona, por tanto, las condiciones de transformación de uso que se recogen en el art. 369 pudiendo surgir variaciones en su superficie y demás características al redactarse los proyectos de urbanización del tramo viario del que forman parte.

Artículo 480 - Dotación de aparcamiento

1. Los usos compatibles con las zonas libres integradas en éstas, quedan dispensados de las determinaciones referentes a la dotación de aparcamientos.

2. En todo caso, los espacios dedicados al estacionamiento de vehículos se dispondrán asociados al viario público y se ubicarán preferentemente en el perímetro de las zonas libres de forma que no interfieran el libre tránsito o la estancia de personas.

Artículo 481 - Dotación de servicios e infraestructuras

1. Todas las zonas verdes de uso intensivo 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.

2. En las zonas de superficie superior a 2 Ha, deberán preverse aseos públicos.

Artículo 482 - Usos en zonas L 1: Parques y grandes zonas verdes

1. Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

a) Vivienda, exclusivamente para el personal encargado del mantenimiento y vigilancia, una por parque, con una superficie construida de 150 m² como máximo si no dispone de sótano y de 130 m² en caso contrario. En las superficies construidas se incluyen el local para maquinaria y herramientas.

b) Terciario.

Puestos de bebidas: Uno por parque, con superficie máxima cubierta de 25 m², siendo obligatorio construir

sótano para almacén con dos entradas, una entrada interior al puesto y otra entrada exterior. Los aseos públicos podrán adosarse al puesto.

Artículos para niños: Se autoriza un puesto por parque con una superficie máxima de 10 m².

Recreativo, al aire libre con una ocupación máxima del 10% de la zona verde y una edificabilidad complementaria inferior a 0,1 m²/m².

C) Dotacional.

Cultural e instalaciones al aire libre o con construcciones cuya edificabilidad no exceda de 200 m².

Deportivo, con las mismas condiciones que el punto anterior.

El conjunto de usos dotacionales distintos del de zona verde, no podrá exceder del 20% de la superficie total de la misma.

2. El 60% como mínimo de la superficie total de la zona verde deberá estar tratado con vegetación, pudiendo dedicarse el resto a paseos, zonas de estancia o usos previstos en el punto anterior.

Artículo 483 - Usos en zonas L-2: Jardines y espacios libres

1. Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

a) Comercial, únicamente puestos de bebidas, etc. uno por jardín con una superficie de 10 m² cada uno y desmontables.

En la plaza de España se prohíbe este uso.

b) Dotacional, únicamente en su clase cultural con una ocupación máxima edificada del 10% del total de la zona.

2. Como mínimo el 20% de la superficie deberá estar arbolada y el 30% tratado con superficie pavimentada y dotado de elementos para estancia, el resto será de ordenación y tratamiento libres.

3. Se admite la ocupación del subsuelo para aparcamientos cuando la superficie de la zona supere los 1000 m². y no se afecte a arbolado de gran porte.

Artículo 484 - Usos en zonas L-3 Playas

1. Las playas, como bienes de dominio público marítimo terrestre, están sometidas a las servidumbres y limitaciones de uso que se establecen en la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas, y su Reglamento (R.D. 1471/1.989 de 1 de Diciembre).

2. En lo que se refiere a las instalaciones deportivas descubiertas (art. 25.2 de la Ley y 46.1 del Reglamento) y a las de servicio de temporada (Art. 334 de la Ley y 67 del Reglamento), se establecen las siguientes condiciones:

a) Solo se permiten aquellas actividades deportivas al aire libre que no impliquen la alteración del terreno natural (depósito de arenas) y que no requieran de otros elementos que no sean los asimilables a los de mobiliario urbano fácilmente desmontables, tales como postes para el tendido de redes de balonvolea, canastas de baloncesto (sin tablero), etc.

b) No se permite ningún tipo de construcción estable. Los servicios de temporada, tales como vestuarios, kioscos de bebidas, alquiler de patines ó hamacas etc., deberán alojarse en instalaciones de estructura fácilmente desmontable, con cubiertas ligeras y sin cerramiento, de superficie de ocupación en planta no superior a 10 m², y estarán ubicadas lo más alejadas posibles del mar, cerca del viario de borde. La concesión del servicio estará sometida a las disposiciones municipales y a las que marca la Ley de Costas.

c) La ocupación de las instalaciones deportivas y de temporada, no podrá exceder en su conjunto de la tercera parte de la superficie de la playa en pleamar, estableciéndose en este sentido una mayor limitación que en la propia Ley de Costas. Se entiende por superficie de ocupación, no solamente la de instalación cubierta, si existiera, sino la de influencia, almacenamiento, estacionamiento (de patines, etc.) y estancia, anejas a ella.

3. Queda prohibido el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos de motor, así como los campamentos y acampadas.

Artículo 485 - Uso de las zonas L-4: Espacios libres protegidos

1. Queda prohibido cualquier actuación física o uso que altere el estado natural de los promontorios del Castillo y Peña del Aguilica, a excepción de lo que para el primero de los ámbitos se estipula en el Capítulo 9 de este Título.

2. En consecuencia se prohíbe la ejecución de terraplenes ó desmontes y el trazado de vías pavimentadas, admitiéndose solamente la limpieza, arreglo y mejora de sendas peatonales existentes, que no podrán significar mayor intervención que la talla en roca de pequeños escalones o ligeros ensanchamientos, siempre con una geometría irregular y muy pegada al terreno.

3. Se prohíbe asimismo cualquier instalación provisional, soporte publicitario, e incluso, elementos de mobiliario urbano, excepto aquellos soportes informativos necesarios que por su escasa dimensión y adecuado diseño no distorsionan en el paisaje.

4. Se respetará la forma arbustivas existentes, admitiéndose solamente aquellas operaciones de limpieza necesarias.

Artículo 486 - Instalaciones provisionales

El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter temporal, en las zonas L-1, L-2 y L-3, las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y sonido, etc. siempre que el recinto tenga dimensiones y condiciones de accesibilidad adecuadas.

Capítulo 8 Ordenanza hotelera

Sección 1. Ordenanza Hotelera Abierta.

Artículo 487 - Ámbito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza de Edificación Hotelera Abierta, y significadas

con la inicial HA en los planos de calificación de suelo urbano del PGOU.

Artículo 488 – Usos

1. El uso característico es el hotelero.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Servicio del automóvil: Garaje y depósito, situaciones B, C y D en todos sus grados.

a) Terciario: Todos los complementarios a la actividad principal;

Comercial

Oficinas

Recreativo

Espectáculos

La superficie destinada a estos usos complementarios no superará el 25 % de la hotelera.

Artículo 489.1 – Ocupación

Se permite una ocupación máxima del 40 % sobre parcela neta.

Artículo 489.2 – Altura máxima y número de plantas

Se permite una altura máxima de 20 m.

Número máximo de plantas sobre rasante: Seis plantas.

Artículo 489.3 – Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 2 m²/m² sobre parcela neta.

Por otra parte, en la parcela con este uso situada junto al vial de circunvalación, se elimina la limitación específica de la altura a 4 plantas, siéndole de aplicación la genérica de la ordenanza, de 6 plantas.

Artículo 490 – Retranqueos

La edificación se separará de los límites de la parcela un mínimo de 4 m.

Cada planta de la edificación se separará de los ejes del viario, la menos la mitad de la altura de esa planta.

Estos retranqueos deben ser respetados por los cuerpos volados salvo que no sean accesibles (cornisas, marquesinas, etc.).

Capítulo 9 Ordenanza de zonas especiales

Artículo 491 - Ambito y división en zonas (Antes art. 487)

1. La ordenanza de Zonas Especiales agrupa aquellos ámbitos grafiados en los planos de calificación del suelo urbano con su correspondiente trama y significados con la abreviatura E, que por su especial configuración formal o por haber sido objeto de convenios específicos, contienen determinaciones y condiciones de edificación no asimilables al resto de las ordenanzas del suelo urbano.

2. Se divide en las siguientes zonas:

Zona E-1 Barrio de la Pescadería.

Zona E-2 Las Majadas.

Zona E-4 Fransena.

Zona E-5 Calabardina.

Zona E-6 Rambla del Charco.

Zona E-7 Terrenos de Renfe incluidos en la delimitación de la MP-14. La Ordenanza reguladora se detalla en el Anexo 6 de la presente normativa.

Artículo 492 - Condiciones previas de tramitación (Antes art. 488)

1. Previamente a la tramitación de los correspondientes proyectos de edificación para las zonas E-1, E-4 y E-5, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle con el siguiente contenido y condiciones:

a) El ámbito del estudio de Detalle comprenderá toda la Zona, aún cuando el Proyecto de edificación se limite solamente a parte de ella. El Estudio de Detalle aprobado vinculará al resto de los proyectos en la zona.

b) Definirá la composición de volúmenes y la distribución del viario interior de peatones y vehículos, plazas, zonas ajardinadas, etc., con el señalamiento de las rasantes interiores.

c) Definirá, asimismo, las redes de distribución de servicios interiores y los puntos de acometida con las generales.

d) El Ayuntamiento podrá exigir, según el caso, un estudio de impacto paisajístico con la aportación de cuanta documentación y medios se consideren conveniente: perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, etc.

2. Cuando la extensión y carácter de la actuación así lo justifique, se exigirá un proyecto de urbanización que podrá tramitarse con el de edificación y que contendrá el dimensionado y especificaciones de las redes de servicios y acabados, con un nivel de detalle completo para su definición. En todo caso se exigirán los documentos previos que se determinan para la correspondiente Unidad de Ejecución.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a que la promoción emprenda todo el ámbito de la zona o Unidad de Ejecución, en una o varias fases pudiendo imponer, en este último caso, el calendario de ejecución de las mismas.

Artículo 493 - Condiciones particulares de la zona E-1: Barrio de la Pescadería (Antes art. 489)

1. La edificación se inscribirá dentro de la alineación grafiada en planos, admitiéndose desde ésta toda clase de retranqueos.

2. La edificabilidad total de la actuación será de 3 m²/m² sobre parcela neta.

3. La altura máxima será de 5 plantas. Cualquier elemento que sobresalga por encima de la quinta planta no podrá rebasar dicha altura en más de un metro.

4. El uso característico de la actuación será residencial (viviendas ó apartamentos. Es obligatorio el uso comercial en planta baja en el extremo sur, para comercio de pequeña superficie o restaurantes. En el resto de la planta baja se admiten dichos usos (comercio de pequeña superficie o restaurantes). Se preverá asimismo una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o apartamento. Podrá, por otra parte, mantenerse el uso de almacén anejo al astillero existente, en las condiciones que se establecen en el punto siguiente.

5. El tratamiento de volúmenes se atenderá a los siguientes criterios compositivos:

a) La edificación habrá de ser escalonada, tanto en fondo como en altura, no admitiéndose, por tanto, fachadas ni líneas de cornisas continuas.

b) En consecuencia, se procurará un juego de volúmenes de geometría muy clara y variada.

c) Las cubiertas serán planas. Los huecos, que predominarán sobre los macizos, serán de composición vertical, admitiéndose miradores acristalados y volados, siempre que no se conciban como elementos apaisados.

d) Los colores de las fachadas serán de tonos pasteles, semejantes o poco contrastados con el fondo rocoso de la zona.

e) Al menos el 50% de la longitud de fachada en cada planta, exceptuando la baja, habrá de ser tratada con jardinería.

f) En la parte posterior de las edificaciones deberán plantarse especies arbóreas y arbustivas de protección del corte existente en el terreno, debiendo mantenerse en esta zona su carácter de elemento natural y paisajístico, sin modificar su propia orografía.

g) El astillero existente habrá de reubicarse conforme aparece en los planos, debiendo cuidarse especialmente su aspecto exterior prohibiéndose expresamente la construcción de una nave tradicional. El tratamiento debe ser adecuado al elemento singular que se pretende determinar con la ordenación.

Artículo 494 - Condiciones particulares de la Zona E-2: Las Majadas (Antes art. 490)

En Las Majadas se distinguen dos sectores:

El Plan Especial PE2, regulado en el Capítulo 10 (Condiciones para los Planes Especiales en suelo Urbano), Art. 502.

La Unidad de Ejecución UE-18, que comprende el resto del área. Esta UE-18 se regula por el presente artículo.

Las condiciones de edificación de esta zona son las contenidas en la propuesta de la Comisión Especial del Plan General del Ayuntamiento para el convenio Urbanístico de Las Majadas, conforme a las siguientes especificaciones:

1. El ámbito de esta ordenanza es el grafiado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U. denominado

UE-18. Comprende una superficie aproximada de 163.853 m²

2. El uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar adosada, al que se asociará el uso comercial y el de jardines privados de uso comunitario, conforme a la siguiente distribución de superficies:

Uso residencial . El resultado de aplicar la edificabilidad a la parcela neta y descontar el resto de los usos.

Uso comercial . Máximo el 50 % de la planta baja de La edificación residencial.

Jardines comunes . Mínimo el 15 % de la superficie Total de la UE-18

A cada vivienda le corresponderá una plaza de aparcamiento cubierta, cuya superficie queda computada dentro de la máxima permitida para el uso residencial.

3. La edificación se ordenará dentro del esquema viario definido en la documentación gráfica del Plan.

4. La densidad máxima de viviendas será de 22 viv/Ha

Viario: El ancho viario principal será de 15 m (11 m para la calzada y 2 m para cada acera), y de 9 m para el secundario (6 m y 1,50 m respectivamente).

Garajes: Será obligatoria una plaza por vivienda, y se ubicarán en la planta baja, u opcionalmente adosados a la edificación principal en la zona de retranqueos, debiendo ser en este último caso la cubierta ligera.

Obras en zonas libres privadas: Se permitirá cualquier tratamiento superficial comprendido entre el plano horizontal que pasa por el límite de la parcela (con anchura igual a la fachada de la vivienda), y el plano inclinado que forma un ángulo de 20.º con el anterior.

Como elementos lineales solo se permitirán muros de separación con las siguientes alturas:

(La primera cantidad se referirá a altura media y la segunda a altura máxima).

Fachada principal y laterales: 1,20 y 1,40 m

Fachada posterior:

Patios con acceso a garajes o aparcamientos: 2,20 y 2,30 m

Patios sin acceso a garajes o aparcamientos: 1,60 y 2,00 m

Separación entre retranqueos en patios: 1,60 y 2,00 m

Separación entre garajes: La altura de los mismos.

Separación entre espacios privados en fachada principal: 1,60 y 2,00 m

Hasta 1,00 m de la fachada se podrá llegar con muros de separación a la parte superior de los huecos en planta baja.

Obras en zonas libres, verdes, sendas peatonales, etc., de carácter privado y uso común: Además de cualquier tratamiento superficial acorde a su uso específico,

se permitirán sótanos siempre que se guarde un retranqueo mínimo de 4 m al límite de la parcela.

ORDENANZA RESIDENCIAL:

Uso: Residencial.

Tipo de vivienda: Unifamiliar Adosada.

Ocupación de vivienda: 33% de parcela.

Ocupación adicional garaje: 15 m²/vivienda.

Retranqueo a limite de parcela: 4 m

Retranqueos a límite de zonas libres privadas de uso común: 4 m

Altura máxima vivienda: 2 plantas s/p medio.

Altura máxima garaje: 2,30 m

Edificabilidad máxima s/rasante: 0,7 m²/m². parcela (excluido garaje).

Longitud máxima de fachada: 40 m

Garaje: Una plaza/vivienda.

Reserva de Agua: 2.000 litros/vivienda.

Tolerancia comercial en la franja de viviendas grafiadas en el plano correspondiente, resolviendo de esta forma la diferencia de cotas entre la calle de circulación rodada y la zona libre privada de uso común entre las que se ubican. En estos locales, al tener solo acceso a través de una calle peatonal, no se permitirán usos o actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sean cuales sean las medidas correctoras propuestas.

ORDENANZA COMERCIAL:

Uso: Comercial con tolerancia residencial en plantas altas.

Ocupación comercial: 50% en planta baja.

Ocupación viviendas: 25%

Retranqueos a limite de Parcela: 4 m

Altura máxima: 3 plantas s/p medio.

Aparcamiento: Una plaza cada 100 m² de edificación comercial más una plaza por vivienda.

La actuación mínima será de una manzana, sin excepción, mediante elaboración de un estudio de detalle o proyecto único para la manzana en su totalidad.

Artículo 495 - Condiciones particulares de la Zona E-3: Cabezo de las Cuevas (Antes art. 491)

En el Cabezo de las Cuevas se establecen las siguientes determinaciones, de conformidad con la Modificación Puntual al PGOU n.º 27, aprobada definitivamente el 26-4-02;

Artículo 495.1 – Normativa de Espacios libres

Las zonas calificadas L2 y L4 se rigen por la normativa general del PGOU contenida en el capítulo 7.

Artículo 495.2 – Normativa parcela dotacional D.2.3.7.8.

Serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el capítulo 6 de las N.N.U.U. del PGOU Aguilas (Suelo urbano).

Condiciones de uso;

1. El uso característico es el dotacional en sus clases 3, residencial: 7, comercial: 8, deportivo.

2. Los usos complementarios permitidos son los establecidos en el artículo 371 de las NNUU del PGOU.

Condiciones de edificabilidad;

El índice de edificabilidad será 0,35 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

La altura máxima será de 2 plantas sobre el terreno natural.

Condiciones de ubicación de la edificación:

Responderá a la tipología de edificación aislada regulada en el PGOU. Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán de 4 m.

Artículo 495.3 – Normativa del Astillero.

1. Será de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, en su apartado 3 (Suelo urbano).

2. Podrán realizarse, previa autorización de la Administración competente, obras de reparación y mejora que no impliquen aumento del volumen existente.

3. La ampliación, cambio de uso o cualquier otra modificación sustancial de las instalaciones actuales solo podrá llevarse a cabo mediante convenio específico con las administraciones competentes.

Artículo 495.4 – Normativa de desarrollo de la U.E.3

La ordenación detallada de la unidad se realizará mediante PERI.

El uso característico es el de vivienda colectiva. Son usos compatibles los determinados por la normativa genérica del PGOU.

La edificabilidad será de 0,35 m²/m² sobre la superficie total de la Unidad.

La densidad máxima será de 40 viv/Ha.

La ubicación de la edificación será la definida por el PERI, respetándose en todo caso la Servidumbre de Protección de Costas de 100 m.

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas sobre las rasantes a definir en el PERI, sin que la coronación de los edificios pueda superar la cota topográfica de 34 m.

El PERI propondrá reservas de suelo y cesiones equivalentes a las de un Plan Parcial.

El PERI determinará y justificará la reserva adicional de suelo destinado al sistema sectorial de espacios libres públicos, que, a razón de 5 m²/hab. , sea necesario para cubrir las necesidades de este uso producidas por la edificabilidad del terreno de la Unidad situado por encima de la cota 25 m.

Artículo 496 - Condiciones particulares de la Zona E-4: Fransena (Antes art. 492)

Se establece la Servidumbre de tránsito de 6.00 m desde la Z.M.T., y es imposible crear accesos al mar

debido al fuerte acantilado que forma la costa en esta zona.

Se prevén aparcamientos públicos y se completa el viario.

En los terrenos que lindan con la Rambla de las Culebras existe en la actualidad un vial de circunvalación y un puente sobre la rambla, ambos en funcionamiento. En la zona residual situada al lado del vial se dispone una zona verde.

1. A los efectos de aplicación de la presente ordenanza, la Zona E-4 se divide en seis subzonas, con numeración correlativa de E-4.1 a E-4.6, cuyas respectivas delimitaciones figura en la documentación gráfica del Plan, y cuyas condiciones de edificación son las que se resumen en el siguiente cuadro:

Condiciones básicas de la edificación para la zona E-4: Fransena

Zona	Uso Característico	Edificabilidad	Altura Máxima
		M3/M2 /M2	N.º Plantas
1	Vivienda colectiva	0,85 m ² /m ²	4
2	Vivienda colectiva	0,85 m ² /m ²	5
3	Unifamil. intensi.	0,80 m ² /m ²	3
4	Comercial	0,85 m ² /m ²	5
5	Dotacional	0,30 m ² /m ²	2
6	V. Colectiva	0,85 m ² /m ²	6

En la medición de alturas se incluyen los sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total superior al 20%.

2. La totalidad de la zona E-4, exceptuándose los terrenos pertenecientes al Dominio Público Marítimo Terrestre, se constituirá como Unidad de Actuación a los efectos de completar a su cargo, completamente urbanizadas, las superficies dedicadas a red viaria y zonas verdes públicas que se grafían en los planos de ordenación del suelo urbano.

Para el cómputo del aprovechamiento no se contabilizarán los terrenos pertenecientes al Dominio Público Marítimo Terrestre, y se considerarán excluidos de las delimitaciones de las Unidades de Ejecución.

3. El ámbito mínimo para la redacción de los Estudios de Detalle a los que se refiere el art. 492 de esta Normativa para las subzonas no consolidadas por edificación en el momento de aprobación del PGOU será:

- Un único Estudio de Detalle para las subzonas 1 y 2.
- Un único Estudio de Detalle para las subzonas 4 y 5.

4. Además de los usos característicos señalados en el punto 1 de este artículo se consideran compatibles los siguientes:

- Para la subzona 3, los establecidos para la ordenanza U.
- Para las subzonas 1, 2 y 6, los establecidos para la Ordenanza A.

5. A la subzona E4.5 se le asociará el uso deportivo en situación A, en una extensión superficial equivalente a dos pistas de tenis de tamaño reglamentario, no considerándose a estos efectos dentro de este uso las piscinas.

6. En la subzona E4.4 se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

7. No se establecen índices de ocupación para ninguna de las subzonas.

8. La separación entre bloques será igual a la mitad de la altura del edificio más alto y nunca menor de 4,00 m.

9. Las Subzonas 1 y 2, quedan afectadas por la servidumbre de protección que, según la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley de Costas se fija para suelo urbano en una franja de 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar debiendo, en consecuencia, retranquearse las edificaciones de dicha distancia.

10. Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse.

Artículo 497 - Condiciones particulares de la zona E-5: Calabardina.(Antes art. 493)

La Ordenanza de aplicación será la de Ciudad-Jardín de Costas o Playas de Calabardina.

Habrà de redactarse un Estudio de Detalle que se complementará con un proyecto técnico del encauzamiento del Ramblizo que discurre por los terrenos.

Artículo 498 - Condiciones particulares de la zona E-6: Rambla del Charco. (Antes art. 494)

Usos: El uso característico es el de vivienda unifamiliar siendo compatibles los siguientes:

- a) Industria artesana situaciones D y E grado 5.
- b) Servicios del automóvil: garaje en situación D grado 5.
- c) Terciario: Comercio y recreativo situación D grado 5.
- d) Dotacional: Deportivo en situación A, de uso privado, Educativo, socio-cultural, sanitario y residencial, en situación B y D grados 4 y 5.

Tipología de edificación: Será de aplicación la tipología aislada o agrupada.

Condiciones de parcela: La parcela mínima será de 400 m² en la que debe poder inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación:

- a) La nueva edificación se retranqueará un mínimo de 6,00 m de todos sus linderos.
- b) La ocupación máxima será del 50 % sobre y bajo rasante.

Condiciones de volumen: La altura máxima será de tres plantas y la edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m².

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las definidas en el art. 437.

Capítulo 10 Condiciones para los planes especiales en suelo urbano

Sección 1. Normas Generales.

Artículo 499 - Planes especiales específicos (Antes art. 495)

Sin perjuicio de otros Planes Especiales que puedan formularse de acuerdo con el art. 84 de la L.S., el Plan General prevé los siguientes:

- a) Plan Especial PE1: San Juan de Las Aguilas.
- a) Plan Especial PE2 en Las Majadas.
- a) Plan Especial PE3: Cabezo de las Cuevas.
- a) Plan Especial PE5: Manzanas situadas entre C/ Aire y RENFE.
- a) Plan Especial PE6: Manzanas situadas entre C/ de Vera, y el mar.
- a) Plan Especial PE7: Manzanas situadas al Norte de las vías ferroviarias. Corresponde a las manzanas que estaban incluidas en la delimitación del PE7 antiguo, pero al tramitarse la Modificación Puntual 14 han quedado fuera de la delimitación establecida en esta M.P.14.

La normativa correspondiente a este Plan Especial se recoge en el Anexo 5 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 500 - Normas de aplicación (Antes art. 496)

La redacción, contenido y tramitación de los Planes Especiales deberá cumplir las determinaciones del Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento, las que se señalan en las siguientes secciones de este Capítulo.

Sección 2. Condiciones particulares del Plan Especial San Juan de las Aguilas PE1

Artículo 501.1 - Ambito

El ámbito del Plan Especial comprenderá el grafiado dentro de la calificación L-4 espacios libres protegidos, en el Monte del Castillo.

El propio Plan Especial podrá ampliar dicho ámbito a aquellas áreas edificadas en la base del Cabezo (Barrio de Pescadores y traseras de las edificaciones de la c/ Buen Suceso), así como a las colindantes de las instalaciones portuarias.

Artículo 501.2 - Objetivos y condiciones del Plan Especial

El Plan Especial se ajustará a los siguientes objetivos y condiciones:

- a) Rehabilitación del Castillo de San Juan de las Aguilas. El propio Plan Especial determinará la conveniencia o no de la puesta en uso del edificio, que en todo caso no podrá ser otro que el dirigido a actividades socioculturales. Solo se admitirán ampliaciones en el volumen aparente del Castillo inferiores al 10% del actual y siempre que ello sea compatible con una perfecta

integración paisajística en el promontorio y en la propia edificación.

b) Accesos al conjunto edificado: El Plan Especial resolverá los accesos al Castillo, con el máximo respeto al entorno paisajístico y de acuerdo con las determinaciones generales que para la zona L-4 en la que está calificado el promontorio, se establece en el art. 485. De acuerdo con estas directrices generales, queda prohibido el acceso rodado a la cima; este en todo caso, podrá aproximarse a las cotas bajas del monte, como prolongación de la c/ Buen Suceso y Prolongación de la Explanada del Puerto, en la forma que indicativamente se establece en la documentación gráfica del Plan General. Se resolverán los accesos peatonales cuyo perfil se ajustará enteramente al terreno natural al objeto de evitar terraplenes o desmontes, y con la anchura estrictamente necesaria para el acceso a pie. El Plan podrá plantear, asimismo, el acceso a la cima, por medios mecánicos desde el corte de la vertiente de costa, a través de una estructura muy ligera, y siempre que ello se considere compatible con los objetivos de máxima integración con el paisaje.

c) Tratamiento del borde sur del promontorio, resolviendo los problemas puntuales que se originan en el contacto del elemento natural con su base edificada.

d) Por afectar al entorno de un bien de interés cultural, necesitará informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Cultura.

Artículo 501.3 - Plazos

El Plan Especial se redactará en el primer bienio del Programa de Actuación al objeto de que los proyectos de rehabilitación y de accesos al Castillo que desarrollen aquel, puedan incluirse dentro del primer cuatrienio.

Sección 3. Condiciones particulares del Plan Especial Las Majadas PE2

Artículo 502.1 - Ambito

El ámbito del Plan especial comprende el área marcada en planos con la denominación E2, en Las Majadas.

Artículo 502.2 - Objetivos y Condiciones del Plan Especial

El Plan Especial se ajustará a los siguientes objetivos y condiciones:

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0.5 M2/M2.

DENSIDAD DE VIVIENDAS: 22 Viv/Ha.

Ordenación de los terrenos delimitados, incluyéndose viales, jardines, equipamientos, etc.

Establecimiento de las reservas mínimas de terrenos necesarias para la población prevista, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

Se procurará la integración con los terrenos colindantes correspondientes a la UE-18, no admitiéndose

mayor edificabilidad ni densidad de viviendas que la equivalente a la de esta ordenanza.

Sección 4. Condiciones particulares del Plan Especial Cabezo de las Cuevas PE3

Artículo 503 – Condiciones particulares del Plan Especial E3, Cabezo de las Cuevas.

En el Cabezo de las Cuevas se está tramitando conjuntamente una Modificación Puntual de Plan General y un PERI que debe recoger las determinaciones fijadas en la Orden Resolutoria de 10-8-93 y en la O.R. de 23-11-94. Por tanto, las condiciones particulares serán las que se establezcan en ese documento.

Sección 5 Condiciones particulares del Plan Especial PE5 Terrenos entre C/ Aire y RENFE.

En esta zona, delimitada en planos SU, existe un Plan Especial aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial.

Sección 6 Condiciones particulares del plan Especial PE6, Manzanas situadas entre Carretera de Vera y el mar.

Artículo 504 - Condiciones particulares del Plan Especial PE6: Manzanas situadas entre carretera de Vera y Mar Mediterráneo.

Ambito: El delimitado por la C/ de Vera, dos calles transversales y el Mar Mediterráneo. Marcado en planos SU.

Condiciones particulares y objetivos:

Cumplir las determinaciones y servidumbres fijadas por la Ley de Costas.

Garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Establecimiento de una normativa reguladora. Con carácter orientativo se considera adecuada la de la Ordenanza C4, con una altura máxima edificable de 2 plantas.

TITULO 8 NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. Ambito y categorías

Artículo 505 - Ambito y categorías

1. Las presentes condiciones son de aplicación en el suelo clasificado como urbanizable y señalado como tal en la documentación gráfica del PGOU.

2. Dentro del suelo urbanizable se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable programado de régimen común.

b) Suelo urbanizable programado de régimen transitorio.

c) Suelo urbanizable no programado.

Artículo 506.1 - Suelo urbanizable programado de régimen común

1. Es aquel que tiene por objeto desarrollar las determinaciones del Plan General en aquellas áreas de suelo clasificado «ex novo», y cuyos instrumentos

de ordenación ejecución y gestión han de ser tramitados y realizados dentro de los plazos señalados en el Plan, quedando asignados a uno de los dos cuatrienios en que se dividen los ocho años de vigencia del Programa de Actuación del mismo.

2. Su ámbito es el grafiado en los planos de clasificación del suelo señalado con las iniciales SUP.C.

Artículo 506.2 - Suelo urbanizable programado de régimen transitorio

1. Es aquel ocupado por áreas con Planeamiento Parcial definitivamente aprobado y en curso de ejecución conforme al Plan General anteriormente vigente, y para cuya finalización se establecen, en su caso, los correspondientes planes de etapas dentro del período de vigencia del programa.

2. Su ámbito es el correspondiente a los diferentes Planes Parciales en curso, grafiados en los planos de clasificación del suelo con las iniciales SUP.T.

Artículo 507 - Suelo urbanizable no programado

1. Es aquel apto para la urbanización, pero sin que el Plan General fije plazos para su ejecución, por lo que deberá ser desarrollado mediante Programas de Actuación Urbanística.

2. Su ámbito es el grafiado en los planos de clasificación del suelo con las iniciales SUNP.

Artículo 508.1 - Cómputo del n.º de viviendas en todas las categorías de suelo Urbanizable.

Se seguirán los siguientes criterios:

1. Las plazas hoteleras (habitaciones) no computan.

2. Las plazas de apartahotel computan como los apartamentos.

3. Viviendas y apartamentos:

3.1 En el núcleo (SUP-C1 a SUP-C7 y SUNP I):
menos de 60 m² de superficie útil como 0,50 viviendas.

de 60 m² y menos de 100 m² de superficie útil como 0,75 viviendas.

de 100 m² a más de superficie útil como 1,00 viviendas

3.2 En la costa (SUP-C8 a SUP-C13 y SUNP II):

menos de 60 m² de superficie útil, 0,50 viviendas.

de 60 m² o más, 1,00 unidades.

Artículo 508.2 – Régimen de Compatibilidad de Usos en todas las categorías de Suelo Urbanizable

Con carácter general para todos los Planes Parciales se establece el régimen de compatibilidad de usos entre las áreas residenciales y equipamientos de diversa índole, siempre que la actividad que desarrollen dichos equipamientos no resulte molesta para el uso residencial.

Capítulo 2 Condiciones del suelo urbanizable programado de Régimen Común.

Sección 1. Condiciones Generales.

Artículo 509 - Ambito y división en sectores

1. El ámbito del suelo urbanizable programado será el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalados con la abreviatura SUP.C.

2. Se divide en los siguientes sectores:

SUP. C1. Rubial IV

SUP. C2. Rubial V

SUP. C3. Estación

SUP. C4. Rambla de las Culebras I.

SUP. C5. Rambla de las Culebras II.

SUP. C6. Las Molinetas 1

SUP. C7. Las Molinetas 2

Artículo 510 - Régimen de suelo urbanizable programado común

1. El régimen de esta categoría de suelo será el previsto en el Capítulo III, Título Primero de la Ley del Suelo.

2. Los propietarios de suelo urbanizable programado de régimen común, tendrán derecho al 85% del aprovechamiento tipo del cuatrienio en el que se hallen incluidos y que se recogen en el apartado correspondiente del Programa de Actuación del PGOU.

3. La facultad de edificar conforme a las determinaciones generales del PGOU y a las específicas de cada Plan Parcial, no podrá ejercerse hasta que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, constituido - en un caso- La Junta de Compensación y aprobado el Proyecto de Urbanización, así como los de Compensación, Reparcelación o Expropiación, según el sistema de actuación que se solicita, ejecutadas las obras de infraestructura señaladas en el Capítulo 6 del Título 5, y formalizadas las cesiones que correspondan al Ayuntamiento o a los particulares propietarios del suelo de sistemas generales asignado al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio.

Artículo 511 - Desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable programado de Régimen Común.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a cada uno de los sectores en que se divide este suelo, señalados en el artículo 509.

2. Dichos Planes Parciales deberán cumplir las condiciones generales y de tramitación que para los mismos se fijan en los Títulos 2 y 3 de la presente Normativa y las particulares que para cada uno de ellos se establece en las secciones siguientes a este capítulo.

Artículo 512 - Ejecución de los Planes Parciales

1. Cada uno de los Planes Parciales que desarrollan los distintos sectores del suelo urbanizable programado deberán incluir, en su caso, su división, en Unidades de

Ejecución que cumplan lo previsto en el artículo 145 de la L.S., señalando asimismo el sistema de actuación previsto para cada uno de ellos, y los plazos de ejecución de la urbanización de conformidad con lo establecido por el Programa de Actuación del PGOU.

2. La delimitación de las Unidades de Ejecución iniciará el expediente de reparcelación siempre que no sea innecesario por darse alguna de las causas previstas en el artículo 165 de la L.S.

Artículo 513 - Entidades urbanísticas colaboradoras

1. Cuando el sistema de actuación previsto no sea el de expropiación, deberá constituirse la correspondiente Junta de Compensación o Asociación Administrativa de propietarios, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 3 del Título 2 de esta Normativa.

2. Será asimismo obligatoria la constitución de las entidades de conservación cuando se establezca la obligatoriedad de conservación de la urbanización a cargo de los propietarios.

Artículo 514 - Formalización de cesiones

1. Las cesiones obligatorias en favor del municipio u órgano urbanístico actuante serán las relacionadas en el artículo 46.3 de RG, modificado por el art. 27 de la Ley del Suelo.

2. La formalización de estas cesiones en pleno dominio y libre de cargas, deberá tener lugar en el momento en que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación o compensación.

Artículo 515 - Condiciones particulares del sector SUP-C1: Rubial IV.

1. El uso característico del sector será el de vivienda colectiva o unifamiliar adosada, con una densidad máxima de 25 viv/Ha. Serán usos compatibles con el característico, la industria artesanal en grado 5 en situaciones C y D, el de servicios del automóvil, en sus clases de garajes y pequeños talleres en grado 5.º, situaciones C y D, y los terciarios y dotacionales que fije el propio Plan Parcial.

2. La edificabilidad máxima será de 0,45 m²/m² sobre la superficie bruta del sector, y la altura máxima será de tres plantas.

3. La red viaria enlazará con la del suelo urbano colindante planteándose un trazado regular en concordancia formal con éste y con los sectores de Urbanizable Programado en Régimen Transitorio próximos. Deberá resolverse, igualmente, la costura urbana con el área de edificación cerrada parcialmente consolidada al sur del sector que plantea problemas de diseño urbano por el contacto de distintas tipologías de edificación.

4. El desarrollo del sector se programa en el primer cuatrienio.

Artículo 516 - Condiciones particulares del sector SUP-C2: Rubial V

1. El uso característico y los usos compatibles serán los establecidos en el artículo anterior para el sector SUP-C1.

2. La densidad máxima será de 30 viv/Ha, edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² sobre parcela bruta y la altura máxima será de cuatro plantas.

3. La red viaria se diseñará en concordancia formal con la del suelo urbanizable en régimen transitorio y con la del sector SUP-C2 colindantes, planteándose, en consecuencia la continuidad de la trama urbana sugerida en aquéllos.

4. El desarrollo del sector se programa en el segundo cuatrienio.

Artículo 517 - Condiciones particulares del Sector SUP-C3: Estación.

1. El uso característico y los usos compatibles serán los establecidos en el art. 515 para el Sector SUP-C1.

2. La densidad máxima será de 25 viv/Ha, la edificabilidad máxima de 0,45 m²/m² sobre parcela bruta, y la altura máxima de tres plantas.

3. El trazado viario podrá plantearse la continuidad de la estructura regular del suelo urbano al Sur del Sector, pudiendo en tal caso adosarse la edificación a la alineación exterior. Las cesiones dotacionales deberán agruparse en una única área.

4. El desarrollo del Sector se programa en el primer cuatrienio.

Artículo 518 - Condiciones particulares del Sector SUP-C4: Rambla de las Culebras I.

1. Los usos característicos del Sector serán los siguientes:

a) Vivienda colectiva o unifamiliar adosada, con una densidad máxima de 15 viv/Ha.

b) Uso turístico residencial en todos sus tipos.

2. Se consideran incompatibles el uso industrial, excepto la artesana en grados 4.º y 5.º, y el uso servicios del automóvil, excepto garajes y talleres del automóvil, en grados 4.º y 5.º El resto de los usos se consideran compatibles.

3. La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² sobre superficie bruta del Sector. De la edificabilidad total deberá consumirse el 50% en uso de viviendas y el otro 50 % en usos turísticos residenciales y comerciales de carácter lucrativo, no computándose los establecimientos hoteleros por habitaciones en la densidad máxima de viviendas. Igual consideración a efectos de densidad, tendrán los aparta-hoteles con unidades de hasta 50 m². útiles que, en todo caso, deben gestionarse en régimen hotelero y no contabilizarse como viviendas.

4. La altura máxima en viviendas será de 2 plantas; en el resto de los usos característicos y compatibles lucrativos; podrá consumirse un tercio de su edificabilidad en edificación de seis plantas, con un tratamiento singular, y en bloques cuya dimensión máxima sea perpendicular a la línea de costa y no impidan las vistas.

5. Las reservas de suelo para dotaciones se establecerán considerando dos subsectores - de carácter residencial el primero, que agrupará el total de viviendas, y terciario el segundo, a cada uno de los cuales le corresponderán los módulos que para cada tipo de usos globales se fijan en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

6. El desarrollo del sector, programado en el primer cuatrienio, se realizará en dos Unidades de ejecución, correspondiendo a cada una de ellas el subsector residencial y el de usos terciarios a los que se refiere el punto anterior, respectivamente.

7. En cuanto a los terrenos adyacentes al ferrocarril, se someterán a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, especialmente al contenido de los art. 280 a 291, que se detallan en el Anexo 1 del presente Refundido.

Artículo 519 - Condiciones particulares del Sector SUP-C5 Rambla de las Culebras II

1. Son de aplicación íntegra las determinaciones que para el Sector SUP-C1 - usos, densidad, edificabilidad máxima y alturas- se establecen en los puntos 1 y 2 del art. 515.

2. La zonificación y el trazado viario estarán en concordancia formal con el Sector SUP-C4 colindante por el Sur.

3. El sector se programa para el segundo cuatrienio, pudiéndose desarrollar en dos Unidades de Ejecución cuyos ámbitos no podrán diferenciarse en extensión en más de un 20% con respecto al mayor.

4. Las dotaciones obligatorias se concentrarán en una única área o, a lo máximo, en dos correspondiendo cada una a una Unidad de Ejecución, excepto las escolares que deberán en cualquier caso formar un único centro docente.

Artículo 520 - Condiciones particulares para los sectores SUP-C6 y SUP-C7 (Las Molinetas 1 y Las Molinetas 2):

a. El uso característico del sector será el de vivienda colectiva o unifamiliar adosada, con una densidad máxima de 20 viviendas Ha, serán usos compatibles con el característico, la industria artesanal en grado 5, situaciones C y D y los terciarios y dotacionales que fije el propio Plan Parcial.

b. La edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m², sobre la superficie bruta del sector.

c. La red viaria enlazará con la del suelo urbano colindante planteándose un trazado regular en concordancia formal con este en el caso particular del C7, con el sector C6 programado antes que el anterior.

d. El sector C6 se desarrollará en el primer cuatrienio y el sector C7 se desarrollará en el segundo cuatrienio.

Capítulo 3. Condiciones del suelo urbanizable programado de régimen transitorio

Artículo 521 - Ambito y Sectores

Los sectores en los que se divide el suelo urbanizable programado de régimen transitorio, se corresponden con los ámbitos de los diferentes Planes Parciales aprobados definitivamente de acuerdo con el anterior Planeamiento General vigente y cuya ejecución no ha sido completada, conforme a las siguientes denominaciones:

- SUP-T1 Calarreona
- SUP-T2 Rubial I
- SUP-T3 Rubial II
- SUP-T4 Rubial III
- SUP-T5 Polígono Industrial
- SUP-T6 Costas del Hornillo
- SUP-T7 Los Geráneos
- SUP-T8 Los Collados Zieschang
- SUP-T9 Los Collados Weiss
- SUP-T10 Todosol
- SUP-T11 La Cola
- SUP-T12 Montemar
- SUP-T13 Mary Carrillo
- SUP-T14 Playas de Calabardina
- SUP-T15 La Kabyla
- SUP-T16 Costas de Calabardina
- SUP-T17 Niágara.

Artículo 522 - Régimen del suelo urbanizable programado transitorio

1. Todos los sectores clasificados en esta categoría de suelo están sometidos a las prescripciones contenidas en este Capítulo, tendentes a la regularización de su régimen urbanístico.

2. En tanto no se dé por regularizado el régimen urbanístico de estos sectores de acuerdo con las determinaciones de este capítulo, solo serán edificables las parcelas comprendidas en su delimitación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que den frente a una vía con calzada pavimentada, encintado de acera y alumbrado público así como estar dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, a través de redes de infraestructura en funcionamiento y realizadas según las especificaciones del respectivo Proyecto de Urbanización, aprobado en su caso.

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que en el Sector en que se ubique, y según el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

d) Que se hayan realizado las cesiones establecidas en el planeamiento.

Artículo 523 - Regularización del régimen urbanístico

A los efectos de la regularización de su régimen urbanístico de los Sectores de suelo urbanizable programado transitorio pueden estar en alguna de las siguientes situaciones:

Situación 1: Planes Parciales que estando en curso de ejecución durante la tramitación de este Plan General, hayan finalizado completamente sus obras de urbanización a la aprobación definitiva de este.

Situación 2: Planes Parciales aprobados definitivamente, que no estando completamente ejecutados en el momento de aprobación del Plan General, no hayan incumplido sus respectivos Planes de Etapas, por encontrarse en alguna de estas circunstancias:

a) Ser su Plan Parcial y/o Proyecto de Urbanización de aprobación reciente y estar pendiente de algún trámite dentro de plazo para dar comienzo a las obras de urbanización.

b) Estar en curso de ejecución, cumpliendo sus Planes de Etapas originales o los plazos que en aplicación de la Ley para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia, fueron establecidos por acuerdo de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento en Junio de 1.988.

Situación 3: Planes Parciales aprobados definitivamente que en el momento de aprobación del Plan General o en el curso de su vigencia, haya incumplido sus Planes de Etapas o plazos de prórroga que se establecen en esta Normativa y en el acuerdo de Comisión de Urbanismo antes citado.

Artículo 524 - Regularización de los Sectores en Situación 1

1. Los Planes Parciales que en el momento de la aprobación del Plan General hubieran finalizado íntegramente la urbanización conforme a sus respectivos proyectos, se considerarán clasificados como suelo urbano cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Cuando se hayan dado por definitivamente recibidas las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones conforme al procedimiento establecido en el art. 51.5 de la Ley de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

b) Cuando se hayan inscritos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a nombre del Municipio en el Registro de la Propiedad.

c) Cuando se haya constituido la correspondiente Entidad de Conservación de las infraestructuras, en su caso, conforme a lo establecido en el art. 23 de dicha Ley.

2. No obstante, podrán concederse licencias de edificación en estos ámbitos cuando, no habiéndose cumplido todavía los requisitos anteriores, se hayan recibido al menos provisionalmente las obras de urbanización del

Plan Parcial y el propietario o promotor hayan manifestado, conforme a lo establecido en el art. 51.1 de la ley, el compromiso de hacer cesión de los terrenos para dotaciones, equipamientos y para el 10% del aprovechamiento del Sector en su caso.

La licencia se concederá previa constitución de un aval complementario igual al 5% del presupuesto de las obras, que será devuelto cuando se cumplan las condiciones establecidas en el punto 1 de este artículo.

Artículo 525 - Regularización de los Sectores en Situación 2

1. Los Planes Parciales en situación 2 están obligados a cumplir sus respectivos Planes de Etapas originales o los plazos de prórroga que se fijaron por acuerdo de la Comisión de Urbanismo en Junio de 1.988 y que figuran como Anexo a esta Normativa.

2. Finalizadas las obras de urbanización en dichos plazos, serán considerados como sectores en situación 1 y, en consecuencia, serán de aplicación en ellos las determinaciones del artículo anterior.

3. No obstante, aquellos promotores o propietarios que prevean la imposibilidad de cumplir el Plan de Etapas, deberán proponer al Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a la aprobación del Plan General o de la fecha de finalización de aquél, la correspondiente revisión que no deberá suponer una demora mayor del 50% del plazo total original o de la prórroga ni, en ningún caso, superior a cuatro años, período del primer cuatrienio del Programa de Actuación. El Ayuntamiento se pronunciará sobre la propuesta de revisión en el plazo de otros tres meses desde la recepción del escrito del promotor, exigiendo las garantías que considere oportunas para comprometer la ejecución.

4. Si se incumplieran los plazos originales, los de prórroga o los de revisión sin finalizar las obras de urbanización, los sectores serán considerados en Situación 3 y, por tanto, les serán de aplicación las determinaciones del artículo siguientes.

Artículo 526 - Regularización de los Sectores en Situación 3

1. Aquellos sectores que, al término del primer cuatrienio, no hayan cumplido los plazos de ejecución originales, de prórroga o de revisión, quedarán sometidos a la obligatoriedad de reducir el ámbito de su actuación con las siguientes directrices:

a) Se delimitará el perímetro de la actuación a clasificar como «suelo urbano» con criterios estrictos y en todo caso, comprendiendo dentro de él las áreas consolidadas en más de sus dos terceras partes por la edificación.

b) Los terrenos comprendidos en este ámbito y que no estén consolidados por la edificación ni por la proporción indicada más arriba, deberán contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, servicios todos

ellos conectados a las redes de infraestructuras generales, en funcionamiento y realizadas según las especificaciones de los respectivos Proyectos de Urbanización.

c) El resto de los terrenos comprendidos en la delimitación original del Plan Parcial, serán reclasificados de acuerdo con los criterios legales y con los establecidos por el propio Ayuntamiento en su momento, dando tal reclasificación lugar a la correspondiente modificación puntual del Plan General o a la revisión del Programa de Actuación, en su caso.

Artículo 527 - Condiciones de los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio.

1. Son de aplicación las correspondientes a cada uno de los Planes Parciales originales o modificados, definitivamente aprobados, cuya Normativa y Plano de Zonificación se adjuntan como Anexo a la presente Normativa.

a) No obstante se hacen las siguientes precisiones:

a.1) En las parcelas correspondientes a zonas ciudad jardín o asimilables, la densidad máxima será de una vivienda por cada 200 m² de parcela salvo que el propio plan parcial sea más restrictivo.

Será, en concreto, de directa aplicación esta norma en:

Playas de Calabardina: Zona Ciudad-Jardín.

Costas de Calabardina: Zona Ciudad-Jardín.

Mary Carrillo: Todas las zonas.

a.2) Costas del Hornillo: Será de aplicación lo determinado por la Modificación Puntual del Plan General que ha sido aprobada para este ámbito territorial.

b) Tanto en las zonas para las que los respectivos planes parciales no determinen ordenanza específica de edificación, como en aquellas en que esta supere alguno de los parámetros siguientes, será de aplicación la ordenanza establecida en el Plan anterior con carácter genérico y que es la siguiente:

Usos permitidos: Los previstos en el Plan Parcial y, en su defecto, o como complemento a ellos los siguientes:

* Residencial en sus dos categorías.

* Comercial en situaciones B y D en todos sus grados.

Ocupación máxima: 33% sobre parcela neta.

Parcela Mínima: 400 m².

Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Altura máxima 3 plantas medidas en cada punto del terreno y en cada vertical de la edificación.

Retranqueos mínimos: 4 m. a todos los linderos.

Vuelos: Prohibidos en zona de retranqueo.

Sótanos y semisótanos: Prohibidos en zona de retranqueo. Los semisótanos computarán a efectos de ocupación.

2. Aquellos sectores que, estando en situación 3, fueran reclasificados como suelo urbanizable programado, deberán ser considerados en la revisión del Programa de Actuación participando del correspondiente mecanismo del aprovechamiento tipo y cumplirán las siguientes determinaciones:

a) La edificabilidad, densidad de vivienda, ocupación y altura máxima no podrán ser superiores a las correspondientes al Plan Parcial revisado.

b) Los usos deberán ser compatibles en todo caso con la actividad turística, quedando expresamente prohibido el uso industrial en todas sus clases y categorías.

c) Deberán prever las dotaciones de equipamiento comunitario y las cesiones a las que obliga el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

d) El Plan Parcial deberá contar con el Informe previo favorable de la Consejería de Turismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

e) De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, en la revisión del Plan se estará íntegramente sometido a las zonas de servidumbre de protección y de influencia establecidas en el Título II de ese texto legal.

Capítulo 4 Condiciones de suelo urbanizable no programado

Sección 1. Generalidades.

Artículo 528 Ambito y división en áreas

1. El ámbito del suelo urbanizable no programado es el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalados con la abreviatura SUNP.

2. Los Programas de Actuación Urbanística que desarrollen esta categoría de suelo tendrán como ámbito áreas que cumplan, para cada tipo de los señalados en el artículo siguiente, las condiciones específicas que se citan en los artículos 532 y 537 respectivamente.

Artículo 529 - Tipos de PAUS

Los Programas de Actuación Urbanística podrán ser de tres tipos:

a) Programas de Actuación Urbanística en núcleo urbano, grafiados con el subíndice I.

b) Programas de Actuación Urbanística en Costa, grafiados con el subíndice II.

c) Programa de Actuación Urbanística en Otras Situaciones, grabados con el subíndice III.

Artículo 530 - Régimen del suelo urbanizable no programado

1. En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el régimen del suelo urbanizable no programado estará sujeto a las determinaciones establecidas para el suelo no urbanizable de régimen común. Además deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en cada caso.

EN ESTA PÁGINA CONCLUYE EL FASCÍCULO II

BORM
Boletín Oficial de la
REGIÓN DE MURCIA

Dirección:
Camino Viejo de Monteagudo, s/n.
30160 MURCIA

Teléfono: 968 85 10 86
Fax: 968 85 31 45



Región de Murcia
Consejería de Presidencia

Organismo Autónomo Imprenta Regional

www.carm.es/borm/

Esta página no pertenece al contenido del sumario



**FASCÍCULO III
DE LA PÁGINA 24065 A LA 24116**

BORM

2. Los Programas de Actuación Urbanística, fijarán el contenido del derecho de propiedad en esta clase de suelo que será de aplicación tras la aprobación definitiva de aquellos.

Artículo 531 - Condiciones generales de los PAUS

1. El contenido y las condiciones de tramitación de los Programas de Actuación Urbanística serán los generales establecidos en los Títulos 2 y 3 de la presente Normativa, y los particulares que se fijan en este Capítulo para cada tipo.

2. Condiciones de accesibilidad:

Para cualquier actuación urbanística, pública o privada será obligatorio el cumplimiento de la legislación vigente respecto a la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos, en concreto de los preceptos contenidos en el R.D. 19 de Mayo número 556/1.989 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios así como la Orden de 15 de Octubre de 1.991 sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región.

Sección 2 Condiciones Particulares del Suelo urbanizable no programado en núcleo urbano, SUNP-I; Y en otras situaciones, SUNP-III.

Artículo 532 - Ámbito de los PAUS

El ámbito de los Programas de Actuación Urbanística en el núcleo urbano (SUNP-I) será cada uno de los sectores completos en las que se divide el suelo urbanizable no programado, en el caso de que estos tengan una superficie inferior a 7.5 Ha.

Los sectores con superficie de al menos 15 Ha (SUNP-I1) podrán desarrollarse con varios PAU, siempre y cuando cada uno de ellos tenga una superficie de al menos 7.5 Ha.

SUNP-I1: Superficie mínima de los PAUS \geq 7.5 Ha.

SUNP-I1, SUNP-I2, SUNP-I3, SUNP-I4, SUNP-I5, SUNP-I6:

: Superficie mínima de los PAUS: La menor de las dos siguientes:

7.5 Ha

Grafiada en planos.

El ámbito de los Programas de Actuación Urbanística en Otras Situaciones, (SUNP-III), será el marcado en los planos de ordenación correspondientes, no admitiéndose subdivisión de las áreas a menos que específicamente se señale en esta Normativa.

Artículo 533 - Condiciones de uso

1. El uso característico será el de vivienda, unifamiliar aislada, adosada o plurifamiliar.

2. Serán así mismo compatibles los siguientes usos.

a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones C, D y E.

b) Servicios del automóvil, en grado 5, situación D.

c) Terciario en los grados y situaciones que fije el propio PAU.

d) Dotacional, en los grados y situaciones que fije el propio PAU, con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

3. Se considerarán usos incompatibles todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.

4. En las áreas señaladas con SUNP-I.2, SUNP-I.3 y SUNP-I.4, se autorizarán, además de los anteriores, usos industriales compatibles con vivienda, dentro de las categorías y situaciones que defina el Programa.

En el sector I.4, se permitirá la delimitación de una subzona industrial especializada, distinta del régimen de tolerancia anterior, en los términos que determine el PAU, siempre con las siguientes condiciones básicas:

Las industrias habrán de ser ligeras y no contaminantes. Debe limitarse su extensión superficial.

Esta posible subzona industrial habrá de situarse en las áreas más próximas al Cementerio y la rambla.

Deberá separarse de las manzanas residenciales por medio de vías públicas y bandas vegetales que proporcionen el necesario aislamiento entre unas y otras.

Artículo 534 - Densidad y condiciones de volumen

Corresponderá al PAU determinar, la densidad máxima autorizada, la edificabilidad y la altura máxima de edificación, en función de las necesidades previstas en su momento. La densidad y edificabilidad no superarán las siguientes;

S.U.N.P.I: 30 Viv/Ha, y 0.50 m²/m².

S.U.N.P.III: 10 Viv/Ha y 0.20 m²/m².

Artículo 535 - Contribución de los PAUS a los Sistemas Generales

Con independencia de resolver a su costa la necesidad de sistemas y servicios generales no programados que genere, cada PAU deberá prever la cesión de un mínimo de 20 m² de zona verde de sistemas generales por cada 100 m² de superficie de edificación dedicada a cualquier uso.

Artículo 536 - Condiciones de trazado

La red viaria enlazará con la del suelo urbano y urbanizable programado colindante planteando su continuidad y creando un trazado claramente regular.

Sección 3 Condiciones Particulares del suelo urbanizable no programado

en Costa, SUNP-II.

Artículo 537 - Ámbito de los PAUS

Los Programas de Actuación Urbanística en la Costa, tendrán como ámbito áreas que cumplan la siguiente condición:

Comprender un ámbito no inferior a 7.5 Ha. Habrá de demostrarse la necesaria coherencia de la implantación

dentro de la estructura general de los asentamientos costeros.

Artículo 538 - Condiciones de uso

1. Se consideran usos característicos para estas áreas, los siguientes:

a) Vivienda, en todas sus clases (unifamiliar aislada y adosada, y colectiva), en las tipologías adecuadas a su carácter de segunda residencia.

b) Turístico-residencial, en todos sus tipos; alojamientos hoteleros de cualquier clase categoría y grado; bungalows y camping o campamentos turísticos.

c) Los dotacionales y terciarios complementarios de los anteriores, especialmente el comercial, recreativo espectáculos y deportivo, en todas sus categorías y grados.

2. Se admiten los usos comúnmente considerados compatibles con el residencial y turístico.

3. Es especialmente incompatible el uso industrial, excepto en la clase artesanal, grados 4 y 5.

Artículo 539 - Densidad y condiciones de volumen

1. La densidad y la edificabilidad serán las que resulten del Programa de Actuación Urbanística, tomándose como límites los de 20 viv/ha y 0,3 m²/m², sobre superficie bruta del sector.

2. Incentivos a la construcción de Hoteles y Unidades de Ocio y Comerciales: Cuando una parcela calificada como residencial, se destine a la construcción de establecimientos hoteleros de al menos 4 estrellas o a zonas reservadas a Dotaciones de Ocio y Comerciales que cuenten con un mínimo de 20.000 m² para la implantación de más de 70 unidades autónomas e independientes, se podrá incrementar su edificabilidad en 0,20 m²/m² aplicados a la superficie neta de la parcela.

Tendrán derecho a este suplemento de aprovechamiento cualquier parcela del plan parcial que lo solicite, siempre que se destine a uso hotelero o de ocio/comercial con las condiciones del punto 2.

Los usos descritos serán compatibles con todas las ordenanzas de edificación que se establezcan en el plan parcial.

Este incremento de aprovechamiento se entenderá vinculado a estos usos, y no afectará en ningún caso al resto de las parcelas del Plan Parcial que se destinen a otro uso.

El derecho a ese exceso de aprovechamiento se materializará en el momento de la concesión de la licencia a estos establecimientos, y no antes, independientemente de la fecha en que se apruebe el Plan Parcial.

3. El 80% de la edificabilidad residencial, se consumirá en edificios de altura máxima no superior a 3 plantas; al 20% restante, podrá edificarse en alturas no superiores a seis plantas, siempre que se cumplan las condiciones de ordenación del art. 541.

Artículo 540 - Dotaciones

Los PAUS y Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelo urbanizable no programado en costa, deberán prever los módulos mínimos de reserva que se establecen en el cuadro del art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo con las siguientes puntualizaciones:

a) La superficie destinada a espacios libres de dominio y uso público será la que se especifica en el citado cuadro cualquiera que sea la unidad residencial considerada, no siendo de aplicación lo estipulado en el apartado 2 del art. 10 en relación con la disminución del módulo para tipologías de vivienda unifamiliar.

b) Las cesiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento para Centros Docentes, podrán destinarse a edificaciones, para actividades culturales u otras relacionadas directa o indirectamente con la docencia, dado el carácter turístico y de segunda residencia de estas áreas.

Artículo 541 - Condiciones de Ordenación

1. Los sistemas de espacios libres de dominio público y zonas deportivas descubiertas, se dispondrán en concordancia con lo establecido por la Ley de Costas en relación con las servidumbres de protección y de tránsito de tal forma que ocupen preferentemente la franja costera de 100 m. de fondo. Podrán, igualmente, disponerse a lo largo de los linderos normales a la costa, formando áreas despejadas entre actuaciones al objeto de preservar las vistas y crear un sistema discontinuo de asentamientos.

2. Deberán crearse penetraciones al dominio marítimos terrestre, normales a la costa y separados entre sí un máximo de 200 m. para accesos peatonales y de 500 m. para accesos de vehículos.

3. En tramos de playas, se preverán reservas de suelo para aparcamiento para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, en una cuantía superior a 1 aparcamiento cada 10 plazas residenciales, además de las obligatorias según el Reglamento de Planeamiento.

4. La edificación se implantará, fundamentalmente, en las zonas de orografía elevada; su desarrollo será preferentemente perpendicular a la línea de costa. La edificación autorizada en altura tendrá un tratamiento singular y estará dispuesta, igualmente, de forma que no interrumpa las vistas hacia el mar.

Salvo casos excepcionales debidamente justificados, los edificios con altura superior a 3 plantas no se situarán en el primer tercio del fondo del sector medido respecto a la ribera del mar.

5. Al menos al 50% del Equipamiento comercial dentro de cada sector, se concentrará en una única área, de forma que se creen núcleos articuladores y dinamizadores de estas zonas turísticas. Asimismo, el 50% de las dotaciones deportivas se concentrarán en un núcleo principal.

6. En cuanto a los terrenos adyacentes al ferrocarril, se someterán a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, especialmente al contenido de los art. 280 a 291, que se detallan en el Anexo 1 del presente Refundido.

Artículo 542 - Normas sobre protección

En el cabezo denominado "Sierra del Cambrón" el PAU deberá fijar las medidas de protección específicas para garantizar la adecuada preservación de los valores medioambientales. En este sentido, la delimitación de ámbitos a desarrollar mediante PAUS, serán los que se grafía en los planos de ordenación 997-84 y 997-85, entendiéndose estas delimitaciones como indicativas, pudiendo modificarse siempre que se garantice el cumplimiento de los objetivos de protección que se pretenden consistentes en la reubicación de las edificabilidades de las cumbres, en zonas más bajas.

TÍTULO 9 NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1. Ambito, categorías y condiciones generales

Artículo 543 - Definición y ámbito

1. El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal que por sus características naturales, paisajísticas y de explotación de recursos primarios, se mantienen apartados de los procesos urbanizadores.

2. Su delimitación se grafía en los planos de clasificación de suelo CST.

Artículo 544 - Categorías

Dentro del suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a) SNU-0; Suelo no urbanizable de régimen común.
- b) SNU-1; Suelo no urbanizable de uso agrícola.
- c) SNU-2; Suelo no urbanizable de protección viaria.
- d) SNU-3; Suelo no urbanizable de protección de ramblas y cauces públicos.
- e) SNU-4; Suelo no urbanizable de núcleos rurales existentes de carácter tradicional.
- f) SNU-5; Suelo no Urbanizable protegido por la Legislación Sectorial.

Artículo 545 - Régimen urbanístico

1. Al suelo no urbanizable, por su propia naturaleza, no se le asigna aprovechamiento urbanístico alguno, si bien en determinadas categorías, se permiten edificaciones asociadas a los usos característicos de esta clase de suelo, con las limitaciones que en estas propias normas se establecen.

2. Tales limitaciones, en aplicación del T.R./76, no confieren a sus propietarios el derecho a exigir indemnización.

3. Asimismo en ningún momento, podrá reclamarse a la Administración la implantación de servicios propios de las edificaciones de carácter urbano, tales como red de abastecimiento o saneamiento, servicio de recogida de basuras, etc. debiendo resolverse las dotaciones necesarias de forma autónoma y a su costa.

4. El régimen del suelo no urbanizable queda supeditado a las siguientes determinaciones contenidas en el T.R./76 y, con carácter genérico, a la regulación de la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia.

Artículo 546 - Núcleo de población

A los efectos de aplicación de lo dispuesto en el T.R./76, se considera que una agrupación de edificaciones destinadas a vivienda forma núcleo de población, cuando en ella, se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando estén relacionadas con alguna de las siguientes redes de infraestructura, de carácter privado.

Red viaria con calzada pavimentada (aún sin estar dotada de encintado de aceras) de ancho igual o mayor de 2,50 m

Red de agua subterránea.

Red de saneamiento subterránea, cualquiera que sea el procedimiento de depuración.

b) Cuando cuenten con algún tipo de servicio comunitario, deportivo o recreativo.

c) Cuando la distancia entre edificaciones de vivienda sea inferior a 30 m

d) Cuando en un círculo con centro en la edificación que se proyecte y con el radio que se define a continuación haya más de tres viviendas preexistentes.

Este radio será de 50 m. en el suelo de Uso Agrícola y de 100 m. en los restantes casos.

e) Cuando su tipología sea netamente disconforme con las que son habituales en las edificaciones de uso agrario.

Capítulo 2 Suelo no urbanizable de régimen común.

Artículo 547 - Definición y ámbito

1. Se denomina suelo de régimen común, SNU-0, al que, estando comprendido en la definición del art. 543.1, no está sometido a determinaciones especiales por razones de protección.

2. Su delimitación figura en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 548 - Usos

1. Son usos característicos del suelo no urbanizable de régimen común, los dedicados a actividades agropecuarias, forestales, extractivas y de caza y pesca.

2. Se consideran usos compatibles con los característicos los siguientes:

a) Los ligados al ocio, al deporte, las actividades culturales y la docencia, como parques recreativos, circuitos deportivos Vita, granjas-escuela, etc.

b) Los campamentos y sus instalaciones asociadas.

c) Los vertederos de residuos sólidos.

d) Los industriales, cuando se refiera a actividades peligrosas que no puedan situarse próximas a los núcleos urbanos o incompatibles con otros usos industriales; y las agropecuarias siempre que no se trate de industrias de transformación.

e) Los relacionados con el entretenimiento y servicio de obras públicas.

f) Los de servicio en carreteras.

g) Los de utilidad pública a los que se refiere el artículo 43.3 del T.R./76

h) Los usos asociados a los característicos y compatibles.

3. Se consideran usos incompatibles los no comprendidos en los apartados anteriores.

4. Los usos considerados como compatibles que no estén vinculados a la explotación agrícola deberán tramitarse conforme a lo dispuesto en el art. 43.3 del Texto Refundido del 76, en ausencia de normativa Autonómica específica.

Artículo 549 - Unidad mínima de cultivo

1. La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones mínimas de superficie del Ministerio de Agricultura, y de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, tanto en áreas de secano como en regadío.

2. La división o segregación de una finca sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

3. No obstante, se permite la división o segregación 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.

4. En tanto no se señale, por el Organismo competente, la Unidad Mínima de Cultivo se establece, para cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable, la parcela mínima a efectos de edificación, tal y como se recoge en los artículos siguientes.

Artículo 550 - Condiciones especiales de las explotaciones mineras

A la solicitud de actividad para las explotaciones mineras se acompañará una memoria con el siguiente contenido:

a) Justificación garantizada de la existencia y potencia del material a extraer.

b) Descripción del estado actual de los terrenos.

c) Procedimiento de explotación en los que se justifique igualmente que no se crearán impactos ambientales negativos y que los residuos mineros, de existir, se ubicarán en sitios adecuados que no representen

peligro para las personas, animales y fauna y no supongan riesgo de contaminación de acuíferos.

Artículo 551 - Condiciones especiales de los vertederos de residuos sólidos

1. Los residuos sólidos pueden ser de la siguiente naturaleza:

a) Residuos de tierras, procedentes de vaciados y movimientos de tierra, que no contenga otro tipo de materias.

b) Residuos de escombros, procedentes de obras de derribo.

c) Residuos industriales.

2. Los vertederos se situarán en el suelo no urbanizable de régimen común y la acción de vertido, cualquiera que sea su naturaleza, queda sometida a la autorización expresa municipal.

3. Los vertederos para residuos tipos a) y b) se ubicarán en los emplazamientos señalados al efecto por el Ayuntamiento, respetándose las condiciones de vertido que éste determine.

4. Los vertederos para vertidos tipos c) estarán sujetos a la autorización señalada en el punto anterior y no podrán ubicarse en ningún caso a menos de 2000 m del suelo urbano o urbanizable programado.

5. La concesión de la licencia quedará condicionada a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

6. Se estará a lo dispuesto por la Dirección General del Medio Ambiente.

Artículo 552 - Condiciones especiales de la industria

1. Los establecimientos industriales pueden ser permitidos en suelo no urbanizable por las circunstancias siguientes:

a) Ser peligrosas, nocivas o insalubres.

b) Ser extractivas.

c) Utilizar productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración agropecuaria y forestal.

d) Ser de utilidad manifiesta y urgente para el municipio.

2. Se autorizarán siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3 de la L.S., previa justificación de la imposibilidad de radicarse en áreas urbanas, y las del apartado a) deberán adjuntar además en su tramitación un informe del organismo sanitario competente.

3. En cualquier caso, la concesión de la preceptiva licencia queda condicionada a la presentación de un estudio en el que se justifique la ausencia de impactos ambientales negativos.

Artículo 553 - Condiciones generales de la edificación en SNU de Régimen Común (SNU-0)

1. Solo se autoriza la construcción de edificaciones asociadas a los usos característicos y compatibles que señala el art. 548 en las condiciones que

específicamente se determinan en los artículos siguientes.

2. No podrá edificarse en todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la Ley Común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, servidumbres de paso, etc.

3. En cualquier caso, las edificaciones no podrán disponerse de forma tal que puedan constituir núcleo de población, según lo dispuesto en el art. 546.

4. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición y volúmenes, materiales de fachada y cubiertas al medio natural en el que se ubican, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

5. Las edificaciones cumplirán las condiciones higiénicas señaladas en la legislación vigente en cada caso. Las viviendas requerirán una dotación mínima de agua de 150 litros/habitante y día. 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 metros a los pozos existentes, sin que las aguas vertidas contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

6. Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.

7. En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal excepto en los casos en los que por razones de seguridad, se justifique otro tipo de solución que, no obstante, no podrá suponer impactos visuales negativos.

8. RETRANQUEOS: La separación de cualquier edificación al eje de los caminos vecinales será de 10,00 m. Para invernaderos esta limitación se reduce a 5,00 m.

La separación de los vallados al eje de los caminos será de 5 m.

Artículo 554 - Condiciones particulares de la edificación en explotación agropecuaria

1. PARCELA MINIMA: No se autorizará ningún tipo de edificación, con excepción de lo estipulado en el apartado siguiente, en parcelas de superficie menor a la que el Ministerio de Agricultura o Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma señalen como unidad mínima de cultivo y, en cualquier caso, inferior a 20.000 m², salvo otras limitaciones contenidas en esta normativa.

2. No obstante, se permiten en fincas no menores de 5.000 m², construcciones para el almacenamiento de aperos de labranza y otras auxiliares cuya superficie construida guarde relación con la naturaleza y destino

de la finca, lo que tendrá que venir acreditado por el correspondiente informe de la Consejería de Agricultura. Deberá retranquearse de todos los linderos un mínimo de 10.00 m.

3. DENSIDAD DE VIVIENDAS: Se autoriza una vivienda ligada a la explotación agropecuaria por cada 20.000 m².

4. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:

Superficie máxima edificable:

Vivienda: 200 m² por vivienda.

Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

Edificabilidad:

Vivienda; $200/20.000 = 0.01 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Otros Usos; $0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Total; $0.06 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

5. OCUPACION MAXIMA: 6 %

6. ALTURA MAXIMA: (Medidas a las cornisa)

Viviendas .. 7,00 m, 2 plantas

Otras edificaciones (Establos, almacenes, residencia de trabajadores, etc.).4.50 m, 1 planta

Excepto en aquellas construcciones singulares como depósitos, silos, etc, en que se justifique una altura mayor.

7. RETRANQUEOS:

Viviendas; ...10 m

Otras edificaciones (establos, almacenes, incluidos almacén de aperos); ..10 m

Invernaderos; ...5 m

Estos se aplicarán a todos los linderos.

Artículo 555 - Condiciones particulares de la edificación en explotaciones mineras

Se estará a lo dispuesto en el art. 553. Además, se establecen las siguientes limitaciones:

1. PARCELA MINIMA: 20.000 M²

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS: 1 vivienda cada 20.000 m²

3. EDIFICABILIDAD:

Superficie máxima edificable:

Vivienda: 200 m² por vivienda.

- Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

Edificabilidad:

Vivienda; $200/20.000 = 0.01 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Otros Usos; $0.09 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Total; $0.10 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

4. OCUPACION: 10 %

5. ALTURA MAXIMA: (Medidas a las cornisa)

Viviendas .. 7,00 m, 2 plantas

Otras edificaciones .. 4.50 m, 1 planta

Excepto en aquellas construcciones

singulares en que se justifique

una altura mayor.

6. RETRANQUEOS:

Viviendas; ...10 m

Otras edificaciones..10 m

Estos se aplicarán a todos los linderos.

Artículo 556 - Condiciones particulares de edificación para actividades deportivas, culturales y docentes.

1. PARCELA MINIMA: 20.000 m2

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS: 1 vivienda por parcela, independientemente de las dimensiones de la parcela, y solo en el caso de que se destine a personal de guardería, o esté claramente vinculada al uso docente, cultural o deportivo de las instalaciones.

3. EDIFICABILIDAD:

Superficie máxima edificable:

Vivienda: 200 m² por vivienda.

- Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

Edificabilidad:

Total; 0.20 m²/m²

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

4. OCUPACION MAXIMA: 10 %

5. ALTURA MAXIMA: 9 m, 2 plantas. (Medidas a la cornisa)

6. RETRANQUEOS:

Edificaciones .. 10 m

Estos se aplicarán a todos los linderos.

7. APARCAMIENTOS:

1 plaza/100 m² de superficie construida.

Esta relación podrá ser aumentada a juicio de los técnicos municipales cuando por el destino de la finca se prevea un número de visitantes que lo justifique. La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias zonas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicadas en el contorno de la finca.

Artículo 557 - Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada

1. PARCELA MINIMA: 20.000 m²

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS: 1 vivienda por parcela, independientemente de las dimensiones de la parcela, y solo en el caso de que se destine a personal de guardería.

Independientemente de lo anterior, se permitirá la instalación de bungalows, con un máximo de 10 bungalows/20.000 m², y cumpliendo las siguientes características:

Máxima superficie construida . 25 m²/bungalow.

Estructura prefabricada o de madera, carente de cimentación.

No podrán venderse ni segregarse, estando vinculados mediante escritura pública al uso de acampada.

3. EDIFICABILIDAD:

Superficie máxima edificable:

Vivienda: 200 m² por vivienda.

- Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

Edificabilidad:

Total; 0.10 m²/m²

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

4. OCUPACION MAXIMA: 10 %

El área no reservada a acampada no será mayor del 50 % de la parcela.

5. ALTURA MAXIMA: (A cornisa) .. 4 m, 1 planta

6. RETRANQUEOS:

Edificaciones .. 10 m

Estos se aplicarán a todos los linderos.

7. APARCAMIENTOS:

1 plaza/100 m² superficie construida. (Sin contar la de los bungalows).

1 plaza/bungalow.

1 plaza de aparcamiento/2 plazas de acampada.

Estos tres conceptos se sumarán.

La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias zonas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicadas en el contorno de la finca.

8. Tanto la disposición de las edificaciones como de las áreas de acampada, se atenderán a criterios que procuren una adecuada integración paisajística.

9. Aquellas áreas en las que se pretenda la instalación fija de tiendas de campaña y caravanas con puntos de servicio por cada módulo de acampada y su

venta por cualquier modalidad, serán objeto de una Plan Especial previo, que estará sujeto a las anteriores determinaciones y a las que para este tipo de instalaciones sean de aplicación legal. En cualquier caso, su autorización por parte del Ayuntamiento es discrecional y no se permitirá la segregación de módulos, fijándose los derechos sobre cada uno en partes alícuotas proindiviso.

Artículo 558 - Condiciones particulares de las edificaciones industriales

1. PARCELA MINIMA: 20.000 m², excepto en las referidas en el apartado d) del art. 552 (De utilidad manifiesta y urgente para el municipio).

2. EDIFICABILIDAD: 0.10 m²/m²

3. OCUPACION MAXIMA: 10 %

4. ALTURA MAXIMA: .. 9 m, 2 plantas.

Excepto para aquellos elementos que por su naturaleza deban sobresalir de esta altura.

5. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y RETRANQUEOS:

a) Las Peligrosas, nocivas o insalubres no podrán emplazarse a menos de 2.000 m de ningún núcleo habitado, y se retranquearán 200 m. de cualquier lindero.

b) Las que utilizan productos del campo como materia prima, y para una primera fase de elaboración agropecuaria o forestal, no podrán emplazarse a menos de 200 m de edificaciones en las que se produzca la presencia habitual de personas, y se retranquearán 20 m de cualquier lindero.

c) Las Extractivas cumplirán las determinaciones del apartado a) de este artículo si su explotación entraña riesgo y, en caso contrario, las del apartado b).

6. APARCAMIENTOS: . 1 plaza/100 m² de superficie construida.

7. IMPACTOS VISUALES: Se evitarán en todo momento los impactos visuales negativos, debiéndose arbolar el perímetro de las parcelas.

Artículo 559 - Condiciones específicas de edificabilidad para el entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

1. PARCELA MINIMA: No se limita.

2. EDIFICABILIDAD: 0.10 m²/m².

4. OCUPACION MAXIMA: 10 %

5. ALTURA MAXIMA: .. 4 m, 1 planta.

6. RETRANQUEOS Y UBICACIÓN:

Retranqueos ... 10 m.

(A todos los linderos).

Ubicación; Las edificaciones no podrán situarse a menos de 100 m de cualquier edificación residencial preexistente.

Artículo 560 - Condiciones particulares en instalaciones de servicio en carretera.

Son instalaciones de servicio en carretera las gasolineras, talleres y comercio de artículos para el automóvil, cafeterías y restaurantes, hoteles y moteles de carretera u otras en las que se justifique su utilidad para el automovilista.

1. PARCELA MINIMA: 1.000 m², que lindan con carreteras nacionales o comarcales.

A menor distancia de 2 Km del suelo urbano del núcleo principal, la parcela mínima será de 2.500 m². y se garantizará la no interferencia con vías urbanas principales y con el resto de los sistemas generales considerando sus posibilidades de ampliación o crecimiento.

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS: No se permiten viviendas.

3. EDIFICABILIDAD: 0.20 m²/m²

4. OCUPACION MAXIMA: 10 %

5. ALTURA MAXIMA: (A cornisa)

Edificación .. 7m, 2 plantas.

Gasolineras .. 12 m.

6. RETRANQUEOS:

A linderos con otras fincas . 10 m.

A Carreteras; cumplirán en todo caso lo establecido en la Ley de Carreteras.

7. APARCAMIENTOS: . 1 plaza/100 m² de superficie construida.

Artículo 561 - Condiciones particulares de edificación vinculada a actividades de utilidad pública

1. PARCELA MINIMA: 20.000 m²

2. EDIFICABILIDAD: 0.20 m²/m²

3. OCUPACION MAXIMA: 10 %

4. ALTURA MAXIMA: 13 m, y 4 plantas.

5. RETRANQUEOS: 10 m a todos los linderos.

6. APARCAMIENTOS: . 1 plaza/100 m² de superficie construida.

Artículo 562 - Condiciones generales para la preservación del paisaje

1. Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, 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 previo a la solicitud de licencia.

2. Se evitara la desaparición de la 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. En aquellos lugares en que por causa 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.

3. Se prohíbe levantar y sacar de los cauces de los ríos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. 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.

4. Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitando que se desparramen 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, no varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.

5. Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios sobre elementos naturales del paisaje, así como cualquier anuncio sobre cartel no relacionado con la información debida a los conductores de vehículos en las carreteras.

6. El Ayuntamiento condicionará la concesión de licencia de edificaciones y actividades a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación y armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de volúmenes de las edificaciones de interés histórico o pintoresco.

Capítulo 3 Suelo no urbanizable de uso agrícola (SNU-1)

Artículo 563 - Condiciones particulares del SNU de uso agrícola (SNU-1)

1. AMBITO: Comprende las áreas grafiadas como tales en los planos de PGOU (en 1:5000 y 1:25.000).

2. USOS: Se consideran usos característicos los directamente relacionados con la explotación agraria de la parcela.

Son compatibles los usos descritos en los apartados a, b, e, f, g, h, del Art. 548.2.

Serán incompatibles los de los apartados c y d del mismo artículo.

Para los usos compatibles, se estará, en todo, a lo dispuesto en los Art. 556, 557, 559, 560 y 561 incluidas las superficies mínimas de parcela.

3. PARCELA MINIMA;

Cultivo Extensivo; . 20.000 m²

Cultivo Intensivo; . 10.000 m²

No obstante, se permiten en fincas no menores de 5.000 m², construcciones para el almacenamiento de aperos de labranza y otras auxiliares cuya superficie construida guarde relación con la naturaleza y destino de la finca, lo que tendrá que venir acreditado por el correspondiente informe de la Consejería de

Cultura. Deberá retranquearse de todos los linderos un mínimo de 10.00 m.

4. DENSIDAD DE VIVIENDAS;

Cultivo Extensivo; . 1 viv/20.000 m².

Cultivo Intensivo; Se permite, en la parcela mínima, una vivienda y/o una edificación para almacén o industria agropecuaria. Se admite una vivienda más por cada 20.000 m² adicionales.

5. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE:

Superficie máxima edificable:

Vivienda: 200 m² por vivienda.

Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

Edificabilidad:

Cultivo Extensivo:

Vivienda: . 0.01 m²/m²

Otros usos: . 0.05 m²/m²

Total: . 0.06 m²/m²

Cultivo Intensivo:

Vivienda: . 0.01 m²/m²

Otros usos: . 0.10 m²/m²

Total: . 0.11 m²/m²

Se podrá acumular la edificabilidad de la vivienda a los otros usos. En todo caso, no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

Los invernaderos construidos al modo tradicional con estructuras portantes ligeras y cubiertas con materiales plásticos no se consideran superficie construida, por lo que podrán ocupar cualquier extensión en la parcela. Su instalación estará sometida, no obstante, a su previa comunicación al Ayuntamiento.

6. OCUPACION:

Cultivo Extensivo: . 6 %

Cultivo Intensivo: . 11 %

7. ALTURA MAXIMA: (Medidas a las cornisa)

Viviendas .. 7,00 m, 2 plantas

Otras edificaciones (Establos, almacenes, residencia de trabajadores, etc.).4.50 m, 1 planta

Excepto en aquellas construcciones singulares como depósitos, silos, etc, en que se justifique una altura mayor.

8. RETRANQUEOS:

Viviendas; ...10 m

Otras edificaciones (establos, almacenes, incluidos almacén de aperos); ..10 m

Invernaderos; ... 5 m

Estos se aplicarán a todos los linderos.

Los vallados se separarán 5 m del eje de los caminos.

Capítulo 4 Categorías de protección en suelo no urbanizable.

Artículo 564 - Condiciones generales de aplicación

En lo que no se contradiga con las condiciones particulares que para cada categoría de protección se establece en este capítulo, son de aplicación para todas ellas las condiciones que se dictan para el suelo no urbanizable de régimen común.

Artículo 566 - Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Viaria (SNU-2)

1. Esta zona de protección comprende las áreas de dominio público, servidumbre y afección radicadas en este tipo de suelo y dedicadas a:

- a) Vías de la red automovilística nacional y provincial.
- b) Vías de red municipal.
- c) Vías pecuarias y cañadas.

2. Las carreteras de competencia autonómica se regirán por la Ley 9/1990 de 27 de Agosto, que establece la zona de dominio público y protección, así como la línea límite de la edificación.

3. Las áreas de afección de la red de carreteras nacional o provincial se regirán por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y estarán sujetas 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 siquiera por medio de modificación o reposición de la preexistente, salvo en los edificios, donde sólo podrán autorizarse obras de conservación para mantener su destino o utilización actual.

d) En la zona de defensa sólo se permitirá ubicar la parte proporcional de edificación correspondiente a su superficie.

e) Para las edificaciones de uso industrial, se exigirá una separación mínima de 100 metros del eje de la carretera para los casos de vías de categoría nacional, provincial o comarcal. Se podrá así mismo prescribir, en los casos en que se crea oportuno, una pantalla vegetal que aisle al establecimiento de la carretera de que se trate.

f) Para el resto de edificaciones se respetarán las zonas de separación a la carretera, definidas en los planos de Ordenación.

4. Los cerramientos de limitación de las parcelas colindantes con los caminos vecinales o veredas indicados en los planos de ordenación, se retranquearán del eje del camino según lo indicado en el art. 553.7. A tales efectos, 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. En todo caso, la ejecución de los cerramientos estará sujeta a licencia, en aplicación del art. 1.18 del RDU.

5. Se respetará en cualquier caso, el ancho del camino que se deduzca de los planos catastrales o de las servidumbres actuales.

6. 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.

Artículo 567 - Condiciones particulares del SNU de Protección de Ramblas y Cauces Públicos (SNU-3)

1. Esta zona de protección comprende las áreas afectadas por cursos o embalses superficiales de agua.

2. Queda prohibida cualquier intervención que suponga la modificación o interrupción de la geomorfología de las ramblas y cauces naturales públicos, así como la alteración de la vegetación arbustiva y/o arbórea existente en la franja comprendida en los límites señalados en el punto 3 de este artículo.

3. No se autorizará ningún tipo de construcción en una franja de 50 metros de ancho a lo largo de todas las márgenes de ramblas y cauces de agua, medidos desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados. La superficie de las parcelas comprendidas en esta franja podrá computarse a efectos de parcela mínima edificable.

4. Los usos y obras e instalaciones en la zona de servidumbre y en la de policía de los cauces públicos se llevarán a cabo cumpliendo las previsiones pertinentes contenidas en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico R.D. 849/86, de 11 de Abril, y cuantas otras disposiciones desarrollen, en la actualidad o en el futuro, las anteriores.

Artículo 568 - Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Núcleos Rurales existentes de carácter tradicional (SNU-4)

1. DEFINICIÓN Y AMBITO.

Se define como «núcleo rural existente de carácter tradicional» el área que comprenda al conjunto de edificaciones con identificación toponímica en el Nomenclátor Provincial, con la delimitación que se indica en planos.

2. CAMBIO DE CLASIFICACIÓN.

1. Cuando por razones de interés público o social, o de carácter urbanístico o de crecimiento económico de un núcleo, se justifique el cambio de clasificación de suelo, se procederá a redactar una modificación del PGOU para cambiar la clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano. La procedencia de la modificación la estimará el Ayuntamiento, por propia instancia o a instancias de los particulares u otros Organismos interesados.

2. A tales efectos, junto con la modificación de Plan General, se redactará un Plan Especial que determinará:

a) La delimitación de Suelo Urbano, que podrá coincidir o no con la actual delimitación de núcleo rural (S.N.U.6).

b) Alineaciones y rasantes.

c) Proyecto de infraestructuras básicas que comprenderá como mínimo el suministro y red de distribución de agua potable; red de saneamiento, depuración y vertido; suministro y red de distribución de energía eléctrica y pavimentación de calzadas.

3. CONDICIÓN PREVIA PARA EDIFICAR.

1. Son acreedores del derecho a edificar en estas áreas las parcelas que cuenten con acceso rodado existente en el momento de aprobación del PGOU.

4. PARCELA MÍNIMA: Deberá cumplir las dos condiciones siguientes:

Superficie mínima .. 100 m².

Deberá poderse inscribir en ella un círculo de 6 m. de diámetro.

Fachada mínima .. 6 m.

5. OBRAS PERMITIDAS:

Sin perjuicio de lo estipulado en las Ordenanzas Generales de la edificación en relación con los elementos protegidos, se permiten todo tipo de obras que estén conformes con el resto de las condiciones de esta Normativa.

6. ALINEACIONES: Las alineaciones actuales son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Las alineaciones oficiales, hasta que no se redacte una figura de planeamiento, serán las actuales.

En el caso de solares en esquinas de manzanas parcialmente edificadas, la alineación se obtendrá prolongando las de las respectivas alineaciones de los edificios inmediatos.

Las esquinas en ángulo agudo se resolverán mediante chaflán de 60 cm como dimensión mínima.

7. CERRAMIENTOS DE PARCELA: Se ceñirán a la alineación oficial.

8. RETRANQUEOS:

A fachada ... 3 m

Salvo en el caso de que la edificación sea adosada, y de que al menos una de las dos edificaciones colindantes

no esté retranqueada, o lo esté menos de 3 m. En ese caso la nueva edificación se alineará con la colindante.

Al resto de los linderos . 0 m, o al menos 3 m

No es obligatorio el retranqueo a linderos, pero en caso de producirse deberá ser igual o superior a 3 m.

9. VUELOS.

9.1. EDIFICACIONES ADOSADAS A LA ALINEACIÓN,

Solo se permitirán vuelos abiertos, para balcones, cornisa o similar

Profundidad máxima .. 0.50 m

Altura mínima sobre rasante calle . 3,00 m.

Vuelos cerrados de obra .. Prohibidos

9.2. EDIFICACIONES RETRANQUEADAS:

Vuelos cerrados de obra .. Permitidos guardando una distancia mínima de 1,20 m de los laterales en el caso de edificación adosada.

Profundidad máxima:

Vuelos cerrados de obra . 0.80 m

Vuelos abiertos .. 0.60 m

Altura mínima sobre rasante del terreno en el punto medio de la fachada será de 3.00 m, en ambos casos.

10. ALTURA MAXIMA: .. 2 plantas, 8 m.

11. USOS:

Característico .. Vivienda unifamiliar.

Compatibles:

En planta baja, y hasta un 50 % de la superficie construida: Industria artesana, almacén, garaje y comercio. El otro 50 % debe destinarse a vivienda.

En edificaciones pareadas se permite además el uso agropecuario siempre que no comporte la estabulación de animales, hasta un máximo de 100 m² construidos y 1 planta de altura.

En edificaciones aisladas se permite además el uso de almacén y agropecuario, incluso la estabulación de animales, hasta un máximo de 100 m² construidos y 1 planta de altura; Esta edificación distará de la edificación principal en cualquier punto un mínimo de 3,00 m.

Como uso exclusivo:

Cuando la parcela no se dedique a vivienda, podrán ubicarse en ella cualquiera de los usos especificados en el punto anterior como usos exclusivos, siempre que cumplan el resto de los parámetros de la ordenanza.

12. EDIFICABILIDAD:

1 vivienda por parcela.

250 m² construidos por vivienda.

13. OCUPACION: .. 100 %

14. DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Las edificaciones deberán contar, como mínimo, con los servicios de agua potable y electricidad, aún cuando el suministro sea por medio de procedimientos

autónomos; así como con vertidos y depuración de aguas fecales, con las especificaciones mínimas que en este caso se establecen, según el número de unidades de descarga vertidas, en la Norma Tecnológica NTE-ISA.

15. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La composición y tratamiento de materiales se ajustará a las características de las construcciones rurales tradicionales y al entorno paisajístico en el que se enclavan. La cubierta será plana o mediante paños inclinados rematados en cornisa o aleros, quedando expresamente prohibidos los materiales de fibrocemento. Dominará la componente vertical y el macizo sobre el vano en la composición de huecos.

Quedan prohibidos los revestimientos cerámicos vidriados o los que pretendan imitaciones tales como revestimientos pétreos que simulen despieces, y las carpinterías exteriores acabadas en brillo metálico.

2. Las construcciones auxiliares adosadas a la edificación principal se ceñirán a los criterios estéticos antes apuntados y tratarán de integrarse en forma, materiales y color a aquella.

Artículo 569 - Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Protegido por la Legislación Sectorial (SNU-5)

1. DEFINICIÓN Y AMBITO

Se define como Suelo No Urbanizable Protegido por la Legislación Sectorial (SNU-5) aquel suelo no urbanizable sobre el que rige una legislación específica fijada por las distintas administraciones regionales, estatales o comunitarias en el uso de sus competencias.

2. CAMBIO DE CLASIFICACIÓN

Esta calificación de SNU-5 se mantendrá en tanto en cuanto exista legislación específica sobre el suelo afectado, y desaparecerá en el momento en que la administración actuante decida levantar dicha protección. En ese caso, el suelo afectado pasará a ser calificado como SNU-0, o Suelo No Urbanizable de Régimen Común.

3. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO

Serán las que determinen las legislaciones sectoriales competentes, y, en su defecto, y con carácter subsidiario, las establecidas para el SNU-0.

En concreto, aquellos suelos que se han protegido por su valor ecológico, medioambiental o paisajístico, y que están incluidos dentro de la delimitación de los L.I.C. (Lugares de Interés Comunitario) o de los Z.E.P.A. (Zonas de Especial Protección para las Aves), se regirán por los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que en su momento se desarrollen.

Dichos suelos se regulan además por la Disposición Adicional Octava de la Ley, y han sido recogidos en los Acuerdos de Consejo de Gobierno de fecha 28-7-00 y 30-3-01.

4. REGIMEN TRANSITORIO

Cuando ya exista una Protección Específica de carácter general sobre un determinado suelo, pero aún no esté redactado el Planeamiento de Desarrollo específico, el suelo afectado se regulará como SNU-0, suelo no urbanizable de régimen común, con carácter transitorio, y con las limitaciones comprendidas en la legislación vigente.

TITULO 10 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Capítulo 1: Definición. condiciones generales.

Artículo 570.1 - Definición

1. Los sistemas generales del municipio de Aguilas, lo constituyen el conjunto de elementos que articulan su estructura general y orgánica del territorio.

2. Estos sistemas generales son los definidos por el Plan General y señalados gráficamente en el correspondiente plano del PGOU, distinguiéndose los tipos siguientes:

- a) Equipamientos.
- b) Infraestructuras urbanas.
- c) Red viaria.
- d) Instalaciones portuarias.
- e) Instalaciones ferroviarias.

Las condiciones de uso y ejecución de los tipos a), b) y c) serán las recogidas en el Capítulo 6 de los Títulos 5 y 6; las de los tipos d) y e) se atendrán a su legislación específica y éste último, al Anexo 1.

Artículo 570.2 - Régimen urbanístico

1. El suelo de titularidad privada afectado a sistemas generales por las determinaciones del Plan General y que se señala en el correspondiente plano del mismo, pasará a ser de dominio público por los sistemas previstos en el artículo siguiente, en los plazos que se establece en el Programa de Actuación del PGOU.

2. El suelo de propiedad municipal asignado a estos fines y con uso actual distinto será de ocupación inmediata para la ejecución de los sistemas generales previstos por el PGOU.

Artículo 571 - Obtención del suelo en sistemas generales

1. El PGOU asigna el suelo necesario para cada sistema general previsto a una de las clases en que se divide el suelo del término municipal de Aguilas.

2. El procedimiento de obtención para el dominio público de este suelo será la compensación a través del mecanismo del aprovechamiento tipo correspondiente a su cuatrienio, materializado en los sectores excedentarios, en el caso de estar asignados al urbanizable programado o la expropiación en el resto.

3. Por razones de urgencia, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo sistemas generales ocupando el suelo

urbanizable programado, mediante expropiación convirtiéndose en titular de los derechos a compensar señalados en el punto anterior.

Artículo 572 - Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. Cuando la ejecución de los sistemas generales requiera un desarrollo ulterior del Plan General, éste se hará mediante Planes Especiales.

2. El Programa de Actuación del PGOU establece para cada uno de los sistemas generales los plazos para su ejecución y la asignación de las inversiones necesarias a cada uno de los organismos públicos y a los que legalmente compete.

Artículo 573 - Sistemas Generales existentes

Los Sistemas Generales actualmente existentes estarán sometidos a lo establecido en la ordenanza dotacional de las zonas y tipos que para cada uno se señala en los correspondientes Planos de Ordenación.

En cuanto a los terrenos adyacentes al ferrocarril, se someterán a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, especialmente al contenido de los art. 280 a 291, que se detallan en el Anexo 1 del presente Refundido.

TITULO 11 NORMAS DE PROTECCION

Capítulo 1: Normas para la protección del dominio público marítimo terrestre.

Artículo 574 - Ambito

Las presentes normas son de aplicación en todas las categorías de suelo clasificadas en la presente Revisión.

Tienen la consideración de criterios generales y obligatorios en todo caso, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones de la Ley n.º 22 de Costas y su Reglamento (R.D. 1.471/89).

Artículo 575 - Suelo Urbano

La Servidumbre de protección en Suelo Urbano tendrá una anchura de 20 m, tal como se estipula en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas 22/1988. Esta Servidumbre de Protección se medirá desde el límite interior de la ribera del mar, tal como se estipula en el artículo 23 de dicha Ley.

Los usos en esta zona se ajustarán al contenido de los arts. 24, 25 y 26 de dicha Ley de Costas 22/1988.

Artículo 576 - Suelo Urbanizable Programado

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Programado en régimen transitorio se puede dividir en dos grupos:

a) Aquellos que por estar consolidados por la edificación, o haber ejecutado sus servicios en un grado considerable, admitirán la clasificación como urbanos, aún cuando esto no se ha hecho en aras de cumplimentar la totalidad de los compromisos de los Urbanizadores.

Están en este caso las siguientes urbanizaciones:

Calarreona.

El Hornillo.

Complejo de Calabardina.

Corresponde aquí aplicar los criterios del art. anterior con una zona de servidumbre de protección de 20 metros.

b) En el resto serán de aplicación el criterio general de que la servidumbre de Protección de Costas recaerá sobre una franja de 100 metros medidos desde el límite interior de la Ribera del Mar.

Estarán en este caso:

-Los Collados Weiss.

Los Collados Zieschang.

Todosol.

2. Los sectores de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Común cumplirán las siguientes normas:

La servidumbre de protección de costas recaerá sobre la zona delimitada en los planos de ordenación, igual a 100 m.

En los primeros 500 metros medidos desde la Ribera del Mar se seguirán los criterios previstos en el art. 30 de la Ley y concretamente:

* En los tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

* Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del Suelo Urbanizable Programado en el Término Municipal.

No se admiten vertidos al mar.

Se respetarán las servidumbres de tránsito y acceso al mar, reguladas en los artículos 27 y 28 de la Ley.

Artículo 577 - Suelo Urbanizable No Programado y No Urbanizable.

En tanto no se aprueben Programas de Actuación en el Suelo Urbanizable No Programado, se seguirán las mismas normas de protección de costas que para el No Urbanizable y en concreto:

Se cumplirán las determinaciones dictadas en la Ley 22/1.988 y especialmente las establecidas en sus artículos 24, 25 y 26.

Igualmente se cumplirán las determinaciones en relación con otras servidumbres como la de tránsito, acceso al mar, etc.

Capítulo 2: Normas para la protección arqueológica.

Artículo 578 - Areas de protección arqueológica.

1. En el Anexo correspondiente (volumen 12) se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente los yacimientos rurales y urbanos. Dentro del área urbana central de Aguilas se delimitan una serie de zonas dentro de cada grado de protección, diferenciados espacial y arqueológicamente por sus caracteres propios.

2. En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hicieran necesario.

3. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

Artículo 579 - Grados de protección.

A) Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como B.I.C., así como aquellos otros que aún no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

B) Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble «in situ», no incluidos en el apartado A.

C) Zonas de entorno arqueológico.

Comprenden aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

Artículo 580 - Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

Artículo 581 - Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.

1. Previamente a la instrucción del expediente de otorgamiento de la licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe del Instituto de Patrimonio Artístico, sección de Arqueología. Dicho informe,

que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones.

b) En caso positivo, plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal.

c) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por el Centro Regional de Arqueología.

2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, el informe de finalización de la misma, redactado por el Centro Regional de Arqueología, incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

3. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice el Centro Regional de Arqueología, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, valorándose en su caso la indemnización que proceda por la edificabilidad no susceptible de realización.

4. A partir de estos informes, la Comunidad Autónoma resolverá en su caso sobre las condiciones a imponer al otorgamiento de licencia, o las modificaciones a introducir por el interesado en su petición.

Artículo 582 - Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación al Centro Regional de Arqueología el inicio de las obras.

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Centro Regional de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los

puntos 2 y 3 del anterior artículo, para las zonas con restos arqueológicos.

Artículo 583 - Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, «La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa».

Artículo 584 - Formas de conservación de restos arqueológicos

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbana que justifique la suficiencia de calidad y funcionalidad del espacio urbano resultantes de la integración.

Anexo 1. Régimen aplicable a los terrenos adyacentes al ferrocarril

Se incorporan a la presente Adaptación – Revisión del PGOU las condiciones impuestas por el vigente REGLAMENTO de la LEY 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por R. D. 1211/90 de 28 de septiembre, y en concreto el contenido de los artículos 280 a 291 cuyo texto es el siguiente:

Art. 280. 1. Son de DOMINIO PÚBLICO los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de 8 metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una franja que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior:

Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.

Se considera arista exterior de la explanación la intersección del pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmote o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

Se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados o la conservación del mismo o a la explotación del servicio público ferroviario, tales como paseos, bermas, cunetas, señales, cerramientos, accesos a pasos a nivel, barreras y semibarreras, transmisiones, conectores, canalizaciones superficiales, subterráneas o aéreas, casetas, cabillos, transformadores, subestaciones, líneas de alimentación, línea aérea de contacto y otros análogos.

2. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

Excepcionalmente, cuando se trate de túneles y viaductos o puentes el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, previo informe de los municipios afectados, podrá determinar la reducción de la zona de dominio público, sin que en ningún caso esta pueda ser inferior a dos metros medidos desde la arista exterior de la explanación o, en su caso, desde el exterior de los soportes de la estructura. Será en todo caso de dominio público en terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En la determinación de la zona de dominio público en el caso de túneles, se tendrán en cuenta las características geotécnicas del terreno y la altura del mismo sobre el túnel.

Art. 281. 1. LA ZONA DE SERVIDUMBRE consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

2. LA ZONA DE AFECCIÓN de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

3. Las distancias previstas en los dos puntos anteriores para definir las zonas de servidumbre y la afcción podrán ser modificadas para casos concretos por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, siempre que se acredite la necesidad de modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

Art. 282. En SUELO CALIFICADO COMO URBANO por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección del ferrocarril serán de 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la de servidumbre y 25 metros para la de afección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente a dominio público pueda ser inferior a 2 metros.

Capítulo III

Limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril

Art. 283.1. Sólo podrán realizarse OBRAS O INSTALACIONES EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DEL FERROCARRIL cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.

2. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. El órgano administrativo competente sobre el ferrocarril podrá delegar el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los puntos anteriores en la Empresa titular de la línea.

Art. 284. 1. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

2. Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre, se requerirá autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual

podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

Art. 285.1. La Empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la autorización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción,

reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

b) Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que por cualquier causa se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.

c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería o cualquier otra razón.

d) Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.

e) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

f) Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

g) Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

h) Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o accidente.

2. En los casos b), c) y d) del punto anterior no se requerirá notificación previa por parte de la Empresa titular de la línea al propietario ni al poseedor del inmueble para la Utilización temporal de terrenos en zona de servidumbre.

En los casos a), e), f), g) y h) de dicho punto, la Empresa titular de la línea deberá notificar previamente, al propietario o poseedor afectado, la resolución de ocupar, plazo de ocupación, finalidad de la Ocupación, y designación de la persona o entidad beneficiaria de la ocupación.

3. Serán indemnizables la ocupación temporal de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por SU utilización. Las demás prohibiciones, limitaciones, servidumbres y afecciones sobre la utilización de la zona de servidumbre que no causen perjuicios económicos tienen la naturaleza de limitaciones generales de la propiedad en favor del servicio público ferroviario, y no será objeto de indemnización.

Art. 286.1 Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

2. La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos

de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a 10 años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

Art. 287 .1. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, pudiendo autorizarse en zona de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni originen inseguridad vial en pasos a nivel.

2. La tala de arbolado en las zonas de servidumbre y afección deberá autorizarse, y solo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.

3. No se autorizarán el establecimiento de líneas eléctricas de alta tensión dentro de la zona de servidumbre.

4. Las líneas eléctricas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse dentro de la zona de servidumbre, siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.

5. En los cruces aéreos con líneas eléctricas, el gálibo será suficiente para garantizar, entre la línea férrea, electrificada o no, y la línea eléctrica con la que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

6 Las conducciones subterráneas no se autorizarán por zonas de dominio público o servidumbre salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones, o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

7. Las obras por cruces subterráneos requerirán del correspondiente control por parte de la Empresa titular de la línea. Las obras de cruce tendrán la debida resistencia, dejarán la explanación en iguales condiciones en que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones al tráfico ferroviario.

8. La Empresa titular de la línea o, en su caso, la Administración podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en las zonas de dominio público, servidumbre o afección, las medidas de protección necesarias, y, en su caso, la construcción de cerramientos y Su tipo.

9. La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes en zonas de afección deberá ser autorizada por la Empresa titular de la línea. Dicha Empresa podrá asimismo, con carácter excepcional,

autorizar dicha construcción en la zona de servidumbre, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril. En estos casos se deberá presentar a la Empresa titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales, y su influencia en la seguridad de circulación.

10. La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos tales como hospitales, centros deportivos, docentes, culturales, u otros equipamientos equivalentes, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar una línea férrea, siendo el coste de tal construcción y, en su caso, supresión, de cuenta del promotor de la urbanización o establecimiento. En cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de los accesos a la misma, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria, y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril.

11 El otorgamiento de las autorizaciones previstas en esta artículo corresponderá a la Empresa titular de la línea.

Art. 288. 1. Cuando las autorizaciones previstas en los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 fueran denegadas, los solicitantes podrán reiterar la correspondiente petición ante el Gobierno Civil o Delegado del Gobierno de la provincia de que se trate, el cual resolverá lo procedente, previo informe de la Empresa titular de la línea y teniendo en cuenta las reglas que, en su caso, determine el Ministro de Transportes, Turismo y Comunicaciones.

2. Los Gobernadores civiles competentes y, en todo caso, la Dirección General de Transportes Terrestres, podrán prohibir o condicionar el ejercicio de las obras o actividades a que se refieren los artículos 283, 284, 285, 286 y 287, aún mediando la conformidad de la Empresa ferroviaria, cuando las mismas puedan perjudicar la adecuada prestación del servicio o resulten contrarias al interés público, cabiendo contra la decisión adoptada los recursos administrativos y jurisdiccionales legalmente previstos, cuya interposición podrá realizarse tanto por los peticionarios como por la Empresa titular de la línea.

3. La prohibición genérica de construir en la zona de servidumbre, así como la denegación de la construcción solicitada en la zona de afección, que corresponda a Líneas, ampliaciones o variantes de nuevo establecimiento, serán indemnizables, excepto si los propietarios pudieran concentrar en los terrenos de su propiedad colindantes con estos y situados fuera de la correspondiente zona el volumen de edificación autorizado.

4. Para el otorgamiento de las autorizaciones previstas en los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 deberán cumplirse los siguientes trámites:

a) Presentación de solicitud por el interesado ante la Empresa titular de la línea o, en su caso, ante el órgano administrativo competente, acompañada de la documentación necesaria para la correcta localización y definición de la actuación a realizar.

b) En caso de Urbanizaciones, construcciones aisladas industriales, líneas aéreas, conducciones subterráneas, redes de abastecimiento y saneamiento, obras que incidan en el libre curso de las aguas y otras obras de importancia suficiente a juicio de la Empresa titular de la línea, el proyecto redactado deberá comprender cuantos estudios, planos y demás documentos se estimen necesarios para la completa y precisa definición de las actuaciones solicitadas en SU relación o influencia con el ferrocarril.

c) Examinada la documentación presentada, la Empresa titular de la línea podrá requerir la complementaría que considere pertinente para la resolución.

5. El otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 podrá conllevar la obligación del autorizado de pagar a la Empresa titular de la línea los gastos que el estudio, tramitación y seguimiento de la misma conlleven, pero no podrá condicionarse al pago de una compensación económica por el ejercicio de la actividad autorizada.

Art.289. 1. El correspondiente Gobernador Civil o Delegado del Gobierno, de oficio o a instancia de la Empresa titular de la línea o de cualquier otro interesado y, en todo caso, previo informe de aquella, dispondrá la paralización de las obras y las suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.

2. El citado órgano efectuará la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los USOS suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses, Una de las resoluciones

siguientes:

a/ Demoler las obra e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustasen a las condiciones establecidas en la autorización.

b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

Art. 290. 1 Las nuevas líneas de ferrocarriles interurbanas que sean establecidas deberán hallarse cerradas por ambos lados de la vía en el cruce de zonas calificadas como suelo urbano y urbanizable programado.

Las Empresas titulares de líneas ferroviarias que en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento

atravesen zonas de suelo urbano o urbanizable programado realizarán el cierre de las mismas con la máxima urgencia que sus disponibilidades financieras les permitan. A propuesta o previo informe de los correspondiente Ayuntamientos, el Ministerio de Transportes Turismo y Comunicaciones podrá establecer plazos concretos

máximos para el cierre de determinados tramos.

2. La calificación de un suelo rústico por el que discorra el ferrocarril como urbano o urbanizable programado llevará implícita la obligación por parte de los propietarios de dicho suelo de realizar el correspondiente cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas consecuentes a dicha calificación, o antes si, por razones de seguridad, así lo dispone el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, a propuesta o previo informe del correspondiente Ayuntamiento.

Los referidos propietarios y las personas o entidades que le sustituyan en la titularidad de los correspondientes terrenos vendrán obligados a realizar las adecuadas conservaciones de los cerramientos.

3. Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios en las zonas de servidumbre y afección ubicadas fuera de los terrenos calificados como suelo urbano o urbanizable programado o no, a que se refiere el punto anterior, precisarán de la autorización de la Empresa titular de la línea, que determinará el tipo de cerramiento a realizar.

Art. 291. 1. Los planes parciales de ordenación urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado cruzados o inmediatos a las vías férreas, llevarán a cabo la correspondiente regulación respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

En dichos planes deberá preverse la dedicación a usos ferroviarios y consiguiente no edificabilidad de los terrenos necesarios para la transformación de los cruces al mismo nivel de carreteras con líneas ferroviarias en pasos a distinto nivel.

2. Las autorizaciones que de conformidad con lo dispuesto en este capítulo corresponde otorgar a la Empresa titular de la línea o, en su caso, a la Administración de transportes serán exigibles con carácter previo y con independencia de las que, en su caso, correspondan a las Comunidades Autónomas, a los Ayuntamientos o a otros órganos administrativos, en materias de su competencia.

Anexo 2: Ordenanza reguladora de Medio Ambiente: Emisión de ruidos y vibraciones.

901 Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de medio ambiente, emisión de ruidos y vibraciones.

Elevado a definitivo el acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 1999, de aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de medio ambiente: Emisión de

ruidos y vibraciones, al no haberse presentado reclamaciones ni sugerencias durante el periodo de información pública y audiencia a los interesados; y adaptado el contenido del Título X, que trata de las «Infracciones y Sanciones a las sugerencias formuladas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia Se procede a la publicación de su texto íntegro en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del mismo texto legal.

Contra dicha aprobación definitiva se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el «Boletín Oficial de la Región»

Ordenanza reguladora de Medio Ambiente: Emisión de ruidos y vibraciones

Preámbulo

El problema generalizado que están provocando los ruidos y vibraciones a nivel municipal con motivo de la creciente generación de los mismos por fuentes cada vez más frecuentes y en progresión creciente, hace necesaria la intervención municipal, mediante la promulgación de la ordenanza que regule los niveles y el control de éstos: habida cuenta de que es un problema que traspasa los límites de la molestia hasta convertirse en causa generalizadora de enfermedades.

Águilas, por su connotación de municipio turístico, ve agravada aun más su situación medioambiental a nivel de ruidos, fundamentalmente en época estival. Se pretende, por tanto, regular a nivel, no solo estival, sino anual, mediante el establecimiento de normas y con el rigor necesario en su aplicación, para el cumplimiento efectivo de sus objetivos, que prioritariamente son el mantenimiento de la calidad de vida del ciudadano y el potenciamiento de ésta.

TÍTULO 1 NORMAS GENERALES

Artículo 1. La presente Ordenanza regula la actuación municipal para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruidos y vibraciones

Artículo 2. 1 Quedan sometidas a sus prescripciones, de obligado cumplimiento dentro del término municipal, todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte y, en general, todos los elementos. vibraciones que impliquen riesgo, daño o molestia grave actividades y comportamientos que produzcan ruidos o Para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

2. Se observarán tanto en planeamiento urbano, como de organización de todo tipo de actividades y servicios y para cualquier trabajo, a fin de activar los criterios expresados en el artículo 10 Deberá contemplarse la incidencia en cuanto a ruidos y vibraciones, así como

todos los factores a considerar, para que las planificaciones y decisiones que aporten, propicien el nivel más elevado de calidad de vida posible. Lo dispuesto anteriormente será de aplicación en los siguientes casos:

A) Aislamiento acústico en la concesión de licencias de obras de instalación y apertura de todo tipo de actividades.

B) Ubicación de centros sanitarios (consultorios médicos hospitalares), centros docentes (parvularios colegios etc) y lugares de residencia colectiva (cuarteles, hoteles, residencias de ancianos, conventos, etc.).

C) Organización del tráfico en general

D) Recogida de residuos sólidos

E) Transportes colectivos urbanos y transporte público en general

F) Proyectos de vías de circulación, estudios de aislamiento y amortiguación acústica (distancia a edificaciones arboladas, defensas acústicas por muros aislantes absorbentes especialmente en vías elevadas y semi enterradas etc)

G) Trabajos de mantenimiento y señalización de la vía pública Pintado

Artículo 3. Corresponderá a la Alcaldía-Presidencia, a través de su Delegación de Pública Local y los Servicios Técnicos Municipales del Medio Ambiente, exigir, de oficio o a instancia de parte, la adopción de las medidas correctoras necesarias, señalar limitaciones, ordenar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes, En caso de incumplimiento de lo ordenado. Se atenderá a lo dispuesto en la Ley I /1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Artículo 4. 1 Las normas de la presente Ordenanza son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de un previo acto de requerimiento de sujeción individual, para toda actividad que se encuentre en funcionamiento, ejercicio o uso y comporte la producción de ruidos y vibraciones molestos o peligrosos

2 El incumplimiento o inobservancia de las repetidas normas, o de las condiciones señaladas en las licencias o en actos o acuerdos basados en esta Ordenanza, quedará sujeto al régimen sancionador que se establezca

3 Las expresadas normas serán originariamente exigibles a través de los correspondientes sistemas de licencias o autorizaciones municipales para toda clase de construcciones obras en la vía pública o instalaciones industriales, comerciales y de servicio, así como para su ampliación, reforma o demolición que se proyecten, ejecuten o realicen a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

Artículo 5. 1. La intervención municipal tenderá a conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones evitables no excedan de los límites que se indican o a los que se hace referencia en los títulos II y VII

2. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (db A) Y el aislamiento acústico en decibelios (db) Las vibraciones se medirán en aceleración (m / s²)

3 Durante los meses de octubre a mayo (inclusive) se entenderá por día para esta Ordenanza el periodo comprendido entre las 08:00 y las 22:00 horas, y por noche el periodo que abarca entre las 22:00 y las 08:00 horas, y durante los meses de junio a septiembre se entenderá por día el periodo comprendido entre las 08 00 y las 24:00 horas, y por noche el que engloba entre las 24:00 y las 08:00 horas.

TITULO II NIVELES DE PERTURBACIONES POR RUIDOS

Artículo 6. 1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del trafico, que se regulan en el titulo IV, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles que se indican a continuación:

Todas las zonas, excepto industriales.

Día 55 dBA

Noche 35 dBA

Zonas industriales y de almacenes

Día 70 dBA.

Noche 50 dBA.

2 .Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en determinadas vías o sectores del casco urbano, los niveles señalados en los párrafos precedentes.

Artículo 7. 1 En los recintos interiores regirán las siguientes normas:

a) Los titulares de las actividades estarán obligados a la adopción de las medidas de insonorización necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente en ellos, perturbe el adecuado desarrollo de las mismas u ocasione molestias a los asistentes.

b) En particular, para los establecimientos, actividades y viviendas que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde et exterior de los mismos, con excepción de los originados por el tráfico, no superarán los limites siguientes:

	Día (Dba)	Noche (Dba)
EQUIPAMIENTO		
- Sanitario y bienestar social.	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
- Para el ocio (cines, teatros, etc)	40	35
SERVICIOS		
- Hospedaje	40	30

	Día (Dba)	Noche (Dba)
TERCIARIOS		
- Oficinas	45	-
Comercio y restaurante	55	35
VIVIENDA		
- Piezas habitadas, excepto cocina	35	30
- Pasillos, aseos y cocina	40	35
- Zona de acceso común	50	35

2. Asimismo se prohíbe la transmisión desde el interior de recintos al exterior de niveles sonoros que superen los indicados en el artículo 6° ,y al interior de los locales colindantes de niveles sonoros superiores a los indicados en el número t anterior.

TITULO III AISLAMIENTO ACÚSTICO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 8. A efectos de los limites fijados en los artículos 6° y 7°, sobre protección del medio ambiente en el exterior, y en los recintos interiores, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

1. En todas las edificaciones de nueva construcción los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación Condiciones Acústicas 1982 -NBE -CA-82, aprobada por Real Decreto 1.909/1981, de 24 de julio (BOE de 7 de septiembre de 1981),y modificada por el Real Decreto 2.116/1982, de 12 de agosto (BOE de 3 de septiembre de 1982 BOE de 7 octubre de 1982); así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y las otras alternativas que se establezcan respecto al aislamiento de la edificación.

2 Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios, deberán poseer el aislamiento suplementario necesario, para evitar la transmisión al exterior o al interior de otras dependencias o locales de exceso de nivel sonoro que en su interior se origine, e incluso, si fuere necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos y ventanas existentes o proyectadas. En los locales en que se superen los 70 dBA de nivel de

misión, el aislamiento de los cerramientos que los separen o colinden con viviendas, no podrá ser nunca inferior a 40 dBA. El sujeto pasivo de la obligación de incrementar el aislamiento hasta los mínimos señalados es el titular del foco del ruido. El cumplimiento de las disposiciones de este articulado no exime de la obligación de ajustarse a los niveles del titulo 11.

3. Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación dc energía eléctrica y demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen el nivel de

transmisión sonora no superior a los límites máximos autorizados en los artículos precedentes, tanto hacia el exterior como anterior del edificio.

TITULO IV. CARACTERÍSTICAS DE MEDICIÓN

Artículo 9. La valoración de los niveles de sonoridad que establece la presente Ordenanza se adecuara a las siguientes normas:

La medición se llevará a cabo, tanto para los ruidos emitidos como para los transmitidos, en el lugar en que su valor sea mas alto y, si fuera preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas

2 Los dueños, poseedores o encargados de aparatos generadores de ruidos, facilitaran a tos Inspectores Municipales el acceso a sus focos de emisión de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades. cargas o marchas: que les indiquen dichos inspectores Asimismo, Podrán presenciar el proceso operativo.

3. El aparato medidor empleado deberá cumplir con la norma UNE 213113/74 (sonó metro de precisión). o cualquier otra norma posterior que la sustituya.

4 En previsión de los posibles errores de medición, se adoptarán las siguientes precauciones:

a) Contra el efecto de pantalla: El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono y lo mas separado del mismo que sea compatible con la lectura correcta del indicador de medida.

b) Contra la distorsión direccional: Situado en estación el aparato, se le girara en el interior del ángulo sólido determinado por un obstante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.

c) Contra el efecto del viento: Cuando se estime que la velocidad del viento es superior 0,8 mis, se empleará una pantalla contra el viento Para velocidades superiores a 1,6 mis., se desistirá de la medición, salvo que se empleen aparatos especiales.

d) Contra el efecto creta: Se iniciarán las medidas con el sonómetro situado en respuesta rápida (ruido continuo) Cuando el indicador fluctuase en mas de 4 dBA, se pasará a la respuesta lenta (ruido discontinuo) En este caso, si el indicador fluctúa más de 6 dBA, se deberá utilizar la respuesta impulso (ruido impulso).

e) Se practicarán series de tres lecturas o intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento del manantial ruidoso y, en todo caso, un mínimo de tres, admitiéndose como representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de la misma serie.

f) En cuanto a las condiciones ambientales del lugar de la medición, no se sobrepasaran los limites especificados por el fabricante del aparato de medida en cuanto a temperatura, humedad, vibraciones, campos electrostáticos y electromagnéticos, etc.

g) Valoración del nivel de fondo. Será preceptivo iniciar todas las mediciones con la determinación del nivel ambiental o de fondo; es decir, el nivel sonoro existente en el punto de medición, cuando se encuentra en funcionamiento la fuente a inspeccionar si el nivel obtenido superase el limite máximo aplicable autorizado para los ruidos transmitidos, el nivel de fondo se convertirá en nuevo limite autorizable para los niveles transmitidos por la actividad en funcionamiento En todos tos casos, se deberá considerar la aportación del nivel de fondo a los niveles de transmisión, de acuerdo con la tabla adjunta en el anexo 1

h) Medidas en exteriores: Las medidas en exteriores se efectuarán entre 1,2 y 1,5 m sobre el suelo y, si es posible, a 3,5 m. como mínimo de las paredes, edificios u otras estructuras que reflejan el sonido

i) Medidas en interiores: Las medidas en interiores se efectuarán a una distancia mínima de 1 metro de las paredes, entre 1,2 Y 1,5 m del suelo y alrededor de 1,5 m de las ventanas.

j) Para la medida del aislamiento, se aplicara el método de diferencia entre el nivel emitido y el nivel transmitido, expresado en dBA, dado que en esta norma la posible absorción del local debe considerarse parte constituyente del aislamiento del cerramiento

TITULO V VEHÍCULOS A MOTOR

Artículo 10. Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener su motor en buenas condiciones de funcionamiento, así como la transmisión, carrocería y demás órganos del mismo que produzcan ruidos y vibraciones, y especialmente el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular o con el motor en marcha, no exceda de los limites que establece la presente Ordenanza

Artículo 11. 1. Se prohíbe la circulación de vehículos a motor con el llamado escape libre o con silenciadores no eficaces, incompletos, inadecuados, deteriorados o con tubos resonadores.

2. Igualmente, se prohíbe la circulación de dicha clase de vehículos cuando, por exceso de carga, produzcan ruidos superiores a los fijados por esta Ordenanza.

3 Del mismo modo se prohíbe forzar las marchas de los vehículos a motor produciendo ruidos molestos, como aceleraciones innecesarias, forzar el motor en pendientes y actuaciones similares

Artículo 12. Queda prohibido el uso de bocinas, o cualquiera otra señal acústica, dentro del caso urbano, incluso en el supuesto de cualquier dificultad o imposibilidad de transito que se produzca en la calzada de las vías públicas. Sólo cera justificable la utilización instantánea de avisadores acústicos en casos excepcionales de peligro inmediato de accidente que no pueda evitarse por otros sistemas, o bien cuando se trate de servicios públicos de urgencia (Policía contra Incendios y

Asistencia Sanitaria) o de servicios privados para el auxilio urgente de personal

Artículo 13. I. Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación, serán los establecidos por los Reglamentos números 41 y 51 anejos al Acuerdo de Ginebra de 20 de marzo de 1958 para homologación de vehículos nuevos, y Decretos que los desarrollan (BOE 18-5-82 y 22-6-83), Y por el Decreto de 25 de mayo de 1972, sobre homologación de vehículos en lo que se refiere al ruido, y que vienen recogidos en la tabla del anexo II 2. En los casos en que se afecte notoriamente a la tranquilidad de la población, se podrán señalar zonas o vías en las que algunas clases de vehículos a motor no puedan circular a determinadas horas de la noche.

3. Se prohíbe producir ruidos innecesarios debidos a un mal uso o conducción violenta del vehículo, aunque estén dentro de los límites máximos admisibles.

Artículo 14. Para la inspección y control de los vehículos a motor, los servicios municipales se atenderán a lo establecido al respecto en los Reglamentos 41 y 51 mencionados en el apartado I del artículo anterior, y que se recogen en el anexo III.

TITULO VI. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES SIMILARES

Artículo 15. En edificios destinados principalmente a vivienda, no se permitirá la instalación de discotecas, salas de fiesta, locales con instalación musical que superen 50 decibelios de día y 35 de noche, hornos de fabricación de pan, lavaderos de vehículos, etc: que, por sus ruidos, vibraciones, humos, vertidos de agua y grasas, etc, son incompatibles con el normal descanso y permanencia de los ocupantes de viviendas contiguas

No obstante, en el interior de bares y cafés se permitirá música de ambiente de hasta 60 dBA en el punto de más alto nivel sonoro, a distancia no inferior a 1,5 m. de cualquier punto de emisión instalado.

Excepcionalmente, se podrá solicitar alcanzar 70 decibelios en interiores de locales con instalación musical en el punto de más alto nivel sonoro, siempre que quede acreditado, con anterioridad a la licencia de funcionamiento del local, que los niveles de transmisión sonora al exterior no exceden a los regulados en el artículo 7º de la presente Ordenanza. En todo caso, se indicaran en el proyecto de acústica los dispositivos utilizados para garantizar dicho nivel por la interrupción instantánea de la emisión, si es sobrepasado. Se mantienen, en todo caso, las restantes normas de la Ordenanza sobre niveles de transmisión.

Artículo 16. Queda prohibida la expedición de bebidas por los establecimientos de hostelería y similares para su consumición inmediata en la vía o lugares públicos, salvo en los casos en que exista expresa autorización municipal mediante colocación de mesas y veladores. Al incumplimiento de la prohibición establecida en el

párrafo anterior, le será de aplicación el régimen jurídico sancionador establecido en los artículos 32 y siguientes de la presente Orden y del mismo serán responsables los dueños de los locales, los consumidores o ambos, según se determine la responsabilidad respectiva de los mismos en el expediente indicado al efecto. Cuando una actividad de ocio (bar, pub, etc) favorezca la presencia del público al aire libre, sea en espacio público o privado, provocando una grave perturbación para la tranquilidad de los vecinos, la seguridad pública o la seguridad del tráfico, el titular del local se considerara autor, por cooperación necesaria, de las molestias ocasionadas y, en consecuencia, le será de aplicación el régimen jurídico sancionador establecido en los artículos 32 y siguientes de la presente Ordenanza

Artículo 17. Las actividades susceptibles de producir molestias por ruido deberán ejercer su actividad con las puertas y ventanas cerradas. Asimismo, el acceso del público a estos locales se realizará a través de un departamento estanco con absorción acústica y doble puerta, que será justificada adecuadamente en los proyectos para licencia de apertura

Artículo 18. En los locales abiertos al público, si se superan los 80 dBA de nivel sonoro, se avisara adecuadamente. Los niveles sonoros en el interior pueden producir lesiones permanentes en el oído. El aviso deberá ser visible tanto por su dimensión, como por su iluminación. La omisión del mismo supondrá motivo de sanción, contemplada en el artículo 32.

Artículo 19. Se prohíbe el trabajo nocturno a partir de las 21:00 horas en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas o colindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellos exceda los límites indicados en el artículo 7.ºb)

Artículo 20. I. Los trabajos temporales, como los de obras de construcción pública o privada, no podrán realizarse entre las 20:00 y las 08:00 horas si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada en general los equipos empleados no podrán alcanzar, a cinco metros de distancia niveles sonoros superiores a 80 dBA, a cuyo fin se adoptaran las medidas correctoras que procedan.

2. Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas las obras públicas urgentes por razones de necesidad o peligro o aquellas que sea recomendable no hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado expresamente por la Autoridad Municipal, que determinara los límites sonoros que deberá cumplir y el horario.

Artículo 21. 1. La carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, deberán realizarse de manera, que el ruido producido no supere el nivel ambiental permitido en cada zona. En cualquier caso, no se efectuaran entre las 20:00 y las 08:00 horas.

2. El personal de los vehículos de reparto deberá cargar y descargar las mercancías sin producir impactos directos sobre el suelo del vehículo o del pavimento, y evitará el ruido producido por el desplazamiento o trepidación de la carga durante el recorrido. No se efectuarán cargas ni descargas interceptando la vía pública, en evitación de los efectos auditivos de los motores de vehículos cuya detención se provoque. Será sancionado de acuerdo con esta Ordenanza.

Artículo 22. 1 Con carácter general, se prohíbe rigurosamente en vías y zonas públicas el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo aviso, distracción y análogos, cuyos niveles excedan de los señalados en esta Ordenanza para las distintas zonas. La publicidad en vía pública vendrá regulada por la ordenanza correspondiente

2 Esta prohibición no regirá en los casos de alarmas, urgencia o tradicional consenso de la población, y podrá ser dispensada en la totalidad o parte del término municipal por razones de interés general o de especial significación ciudadana.

3 Se prohíbe hacer sonar, excepto por causas justificadas, cualquier sistema de aviso, alarma y señalización de emergencia (por robo, incendio, etc.) Así y todo, se autorizan pruebas y ensayos de aparatos de alarma y emergencias. que serán de dos tipos:

a) Excepcionales: Serán las que deben realizarse inmediatamente después de su instalación. Podrán efectuarse entre las 10:00 y las 18:00 horas de la jornada laboral.

b) Rutinarias: Serán las de comprobación periódica de los sistemas de alarma. Sólo podrán realizarse una vez al mes y en un intervalo máximo de cinco minutos, dentro del horario anteriormente indicado de la jornada laboral. La Policía Local deberá conocer previamente el plan de estas comprobaciones, con expresión del día y hora en que se realizaran.

Artículo 23. 1. Los receptores de radio y televisión, los aparatos reproductores de sonidos, los instrumentos musicales y los aparatos domésticos, se instalaran y usaran de manera que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes o medio ambiente exterior no exceda del valor máximo autorizado

2. La tenencia de animales domésticos obliga a la adopción de las precauciones necesarias para evitar transgresiones a las normas de esta Ordenanza. Se regularado asimismo por la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Artículo 24. Cualquier otra actividad o comportamiento singular o colectivo no comprendido en los artículos precedentes, tales como gritar cantar, dar portazos y, en general, todo aquello que produzca una molestia en el vecindario y que sea evitable con la observación de una conducta cívica normal, se entenderán incursos en el régimen sancionador de esta Ordenanza

TITULO VII. VIBRACIONES

Artículo 25. 1 No se podrán transmitir vibraciones cuyo coeficiente K supere los límites señalados en las tablas de los anexos correspondientes. El coeficiente K de una vibración será el que corresponda a la curva de mayor valor de las indicadas en el anexo IV que contenga algún punto del aspecto de la vibración considerada.

Artículo 26. Para corregir la transmisión de vibraciones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración. Además, deberán ser sometidas a medición acústica al inicio de su actividad

e) Todas las máquinas se situaran de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a 1 metro esta Distancia cuando se trata de elementos medianeros.

f) 1. Los conductores por los que circulan fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenaran con materiales absorbentes de la vibración.

2 Cualquier otro efecto tipo de conducción, susceptible de transmitir vibraciones, independientemente de estar unida o no a órganos móviles, deberá cumplir lo especificado en el párrafo anterior.

g) En los circuitos de agua se cuidara de que no se presente el «golpe de ariete», y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

TITULO VIII. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS INSTALACIÓN Y APERTURA DE ACTIVIDADES

Artículo 27. 1. Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar estudio realizado por el técnico competente describiendo los siguientes aspectos de la instalación:

- a) Descripción del equipo musical (potencia acústica y gama de frecuencia), anclaje y ubicación
- b) Ubicación y número de altavoces y descripción de medidas correctoras (direccionalidad, sujeción, etc)
- c) Descripción de los sistemas de aislamiento acústico con detalle de las pantallas de aislamiento, especificación de gamas de frecuencias y absorción acústica.
- d) Cálculo justificativo del coeficiente de reverberación y aislamiento
- e) Niveles de emisión y transmisión.
- f) Horario de uso.

Cuando se trate de discotecas o locales al aire libre, se aportará cálculo material de las instalaciones en una zona de como mínimo 2 000 metros de radio, y, en su caso, los que pudieran producirse en zonas pobladas en situación de apantallamiento a las que pudiera afectar, aun cuando se supere la distancia de 2 000 metros. Se exceptúan de este requisito las actividades que se ubiquen en zonas destinadas al efecto por el Ayuntamiento que previamente habrá adecuado los medios en los parámetros que se consideren urbanística y medioambientalmente oportunos

2. a) Una vez presentado el estudio técnico y certificación de idoneidad de su instalación con las mediciones efectuadas y reflejadas en la misma, se procederá por los Servicios Técnicos Municipales a la comprobación de la instalación; se efectuará una medición, que consistirá en reproducir, en el equipo a inspeccionar, un sonido con el mando del potenciómetro de volumen al máximo nivel. En estas condiciones se medirá el ruido en la vivienda más afectada.

b) Se añadirá al ruido musical el producido por elementos del local, como extractores, cámaras frigoríficas, grupos de presión, etc. El nivel máximo no rebasará los límites fijados en el Título II.

Artículo 28. Para conceder licencia de instalación de actividades industriales, se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas, referentes a aislamiento acústico y vibraciones. Este estudio constará, como mínimo, de los siguientes apartados:

- a) Descripción del local, con especificación de los usos de los locales colindantes y su situación con respecto a vivienda
- b) Detalle de las fuentes sonoras y vibratorias.
- c) Niveles de emisión acústicos de dichas fuentes a un metro de distancia, especificándose las gamas de frecuencia.

d) Descripción de las medidas correctoras previstas y justificación técnica de su efectividad, teniendo en cuenta los límites establecidos en esta Ordenanza.

Para la concesión del Acta de Puesta en Marcha, se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas, en orden al cumplimiento de la presente Ordenanza.

El contenido de los proyectos a que hace referencia este artículo dará cumplimiento al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961, en lo que sea de aplicación, y la Ley 1/1.995, de P.M.A.R.M, así como cuanta reglamentación sea asimilable a la medioambiental.

Artículo 29. Asimismo, en los proyectos se consideraran las posibles molestias por ruido que, por efectos indirectos, puedan ocasionarse en las inmediaciones de su implantación, con el objeto de proponer las medidas correctoras adecuadas para evitarlos o disminuirlos.

A estos efectos, deberá prestarse atención a los siguientes casos:

Actividades que generen tráfico elevado de vehículos. como almacenes, locales públicos y, especialmente, discotecas, previstas en zonas de elevada densidad de población o con calles estrechas, de difícil maniobra y / o con escasos espacios de aparcamiento y, en general, actuaciones en la vía pública.

Actividades que requieran operaciones de carga o descarga durante horas nocturnas definidas como tales.

Actividades que requieran un funcionamiento de instalaciones auxiliares (cámaras frigoríficas, centros de ordenadores, instalaciones sanitarias, grúas, equipos electrodomésticos, etc).

Artículo 30. Todos los proyectos de nueva construcción de autovías, caminos y vías de penetración a núcleos Urbanos o remodelado de los existentes en la actualidad, incluirán un estudio de impacto ambiental de ruido, conteniendo, en su caso, las medidas correctoras a realizar

Artículo 31.1 Asimismo, en los documentos de planeamiento para los núcleos urbanos y urbanizables situados junto a autovías, o vías de penetración, cuya redacción se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de esta Norma, y en los que de forma justificada, según informe de los servicios técnicos correspondientes, se considere necesario, incluirán un estudio de impacto ambiental, conteniendo, en su caso, las medidas correctoras a realizar. Se hace extensible a la concentración de vehículos, como, por ejemplo, la posible Estación de Autobuses, que deberá aportar asimismo Estudio de Impacto Ambiental.

2 No obstante, cuando, a juicio de dichos servicios, la emisión de ruidos o vibraciones supongan amenaza de perturbación grave para la tranquilidad o seguridad pública, propondrán, a título preventivo, con

independencia de las sanciones reglamentarias que pudieran proceder, el cese inmediato del funcionamiento de la instalación o ejecución de la obra. Tales decisiones, previa justificación, tendrán total autonomía en virtud su bondad preventiva y surtirán efectos cautelares.

3 En el caso de que los titulares de establecimientos de hostelería o locales de ocio incumplan la prohibición de servir consumiciones fuera del local autorizado por la licencia, o fuera de las mesas y veladores que, en su caso, también tengan autorizados, o favorezcan con su tolerancia que los usuarios de los establecimientos incumplan dicha prohibición y ello provocar grave perturbación de la seguridad o tranquilidad pública, se podrá sancionar con la suspensión de licencia de apertura por plazo máximo de tres (3) meses, y, en caso de reincidencia, con la clausura de locales y retirada definitiva de licencia, tras el informe negativo por parte de los Servicios Técnicos.

TITULO IX. INSPECCIÓN Y CONTROL

Artículo 32. Corresponde al Ayuntamiento ejercer el Control del cumplimiento de esta Ordenanza emitir la adopción de medidas correctoras necesarias, señalar limitaciones, realizar cuantas inspecciones juzgue necesarias y ampliar las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento.

Artículo 33. 1 Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento o la Policía Local el anormal funcionamiento de cualquier actividad, instalación o vehículo comprendido en la presente Ordenanza.

2 Las denuncias formuladas darán lugar a la apertura de las diligencias correspondientes, con el fin de comprobar la veracidad de los hechos denunciados; y, con la incoación del expediente sancionador correspondiente, se notificará a los denunciados las resoluciones que se adopten.

3. Al formalizar la denuncia se deberán facilitar los datos necesarios para que los órganos municipales competentes puedan realizar la comprobación correspondiente.

Artículo 34. 1. El responsable del foco emisor está obligado a permitir el acceso al personal acreditado del Ayuntamiento con el fin de llevar a cabo la visita de inspección. A estos efectos, los titulares de las actividades deberán hacer funcionar los focos emisores en la forma que se les indique, para que aquellos puedan proceder a las medidas y comprobaciones necesarias.

2 De las comprobaciones efectuadas se levantará acta, de la cual se entregará una copia al titular o a la persona responsable de la actividad en el momento de la inspección. El acta dará lugar, si es el caso, a la incoación del correspondiente expediente sancionador. en el cual, con audiencia del interesado, se determinarán, además, las medidas correctoras necesarias.

3 Cuando se superen en cinco unidades los valores de inmisión o ruido establecidos en esta

Ordenanza, o cuando el titular o responsable de la actividad haya sido sancionado por el mismo motivo durante el último año, podrán proponerse como medidas preventivas el precinto de los tocos emisores o la suspensión de la actividad durante la tramitación y resolución del expediente sancionador.

4 Todas las pruebas sobre ruidos o vibraciones que practique la Policía Local se harán en presencia del propietario o encargado del establecimiento, o del dueño o conductor del vehículo. En el acta que se levante se identificará el sonómetro utilizado, con indicación de la fecha de su verificación o control. especificando las pausas entre mediciones y distancias observadas.

5. En los supuestos de ruidos acumulativos procedentes de dos o más focos emisores, se identificará individualmente el que proceda de cada uno de ellos y se hará constar el que resulte de la conjunción de todos.

Artículo 35. En casos de reconocida urgencia, cuando la intensidad de los ruidos o vibraciones resulte altamente perturbadora, o cuando los mismos sobrevengan le ocasionalmente, bien por uso abusivo de las instalaciones o aparatos, bien por deterioro o deficiente funcionamiento de estos, o por cualquier otro motivo que altere gravemente la tranquilidad o seguridad del vecindario; la denuncia, si se formula ante la Policía Local, dará lugar a que esta gire visita de inspección inmediata y adopte las medidas de emergencia que el caso requiera, enviando rápidamente las actuaciones a los servicios municipales competentes para la prosecución del expediente.

Artículo 36. 1 A los efectos de comprobación de los ruidos emitidos por los vehículos a motor, los propietarios, titulares o usuarios de los mismos deberán facilitar las mediciones oportunas a los técnicos correspondientes, las cuales se efectuarán conforme a las normas establecidas en el artículo 13 de esta Ordenanza.

2 Los Agentes de la Policía Local detendrán a todo vehículo que, a su juicio, rebase los límites sonoros autorizados, y actuarán del siguiente modo:

a) Practicarán en el acto una inspección del vehículo que registre un nivel de evaluación superior al permitido, y podrán proceder a la inmovilización inmediata del mismo, trasladándolo al parque o depósito municipal correspondiente.

b) Una vez allí, estará a disposición del titular o propietario para que se persone con un mecánico autorizado, que, a su costa, pueda en dicho lugar practicar la reparación o acoplamiento pertinentes a fin de que desaparezcan las circunstancias que motivaron la inmovilización antes dicha.

c) Una vez realizada dicha operación, el vehículo será reconocido nuevamente por la Policía Local al objeto de comprobar si se ha llevado a cabo la reparación o acoplamiento anotados; y, si así fuese, pondrá aquel a disposición de su titular o propietario, que lo podrá retirar una vez firmada la oportuna acta de entrega.

d) Si, transcurrido el plazo correspondiente, el vehículo no fuese reparado y, en su caso, retirado una vez efectuada la reparación o acoplamiento citados, se actuará con el vehículo conforme a lo que determina la legislación vigente.

3. Independientemente de las actuaciones señaladas en el apartado anterior, la Policía Local formulará la oportuna denuncia al propietario o usuario del vehículo, que se tramitara de acuerdo con lo establecido en la legislación sancionadora vigente, a fin de que se le pueda imponer al mismo la sanción que en su caso, corresponda.

TITULO X. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 37. I Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravienen las obligaciones establecidas en esta Ordenanza.

2 Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, de conformidad con la tipificación prevista en los siguientes artículos.

Artículo 38: Se tipifican como infracciones administrativas las siguientes:

Muy graves:

a) La iniciación o ejecución de obras, proyectos y actividades sin licencia o autorización, o sin ajustarse a las condiciones medioambientales impuestas por la calificación ambiental o por la declaración de impacto ambiental.

b) La realización de actividades que tengan como resultado la destrucción de recursos naturales, con excepción de aquellas actuaciones expresamente autorizadas con arreglo a la legislación aplicable por razón de la materia.

c) La ocultación o falseamiento de los datos necesarios para la evaluación de impacto ambiental o calificación ambiental.

d) El incumplimiento de las órdenes de suspensión o clausura, o el incumplimiento reiterado de medidas correctoras.

e) El incumplimiento de los programas de vigilancia ambiental.

f) La negativa a facilitar datos que le sean requeridos y la Obstrucción activa o pasiva a la labor inspectora de la Administración municipal.

g) El incumplimiento de las obligaciones sobre seguro fianzas y demás medidas cautelares previstas en la Ley regional 1/1.995 de Protección del Medio Ambiente u otras normas de rango legal.

h) La reiteración en el plazo de seis meses de tres infracciones graves de emisión o inmisión sonora.

i) La ocultación o falseamiento de datos en los informes o certificaciones que encubran irregularidades ambientales en las empresas o actividades.

Graves:

a) Superar en más de 10 decibelios tipo A dB (A) los límites admisibles de nivel sonoro que se fijen

reglamentariamente por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Estado o se encuentren fijados en la presente Ordenanza.

b) La comisión reiterada de tres infracciones leves de emisión o inmisión sonora, en el plazo de seis meses.

c) Los incumplimientos de plazos o contenido de las medidas correctoras que hubiesen sido impuestas por los órganos competentes.

d) La realización de actividades sin autorización que supongan una degradación grave de la calidad del paisaje, mediante intrusiones visuales que sobrepasen la capacidad de acogida del entorno afectado.

e) También son infracciones graves las señaladas en el apartado anterior como muy graves cuando, por la cantidad o calidad de la perturbación ambiental producida o por otras circunstancias derivadas del expediente, no resulte previsible la o creación de un riesgo muy grave para las personas, los bienes o e los valores ambientales.

f) Los vertidos industriales a la red de alcantarillado municipal sin la autorización correspondiente o el incumplimiento de las condiciones que se impusieron en la misma.

g) La constitución de depósitos o pequeñas descargas de residuos urbanos o industriales en lugares no autorizados, siempre que sean tóxicos, peligrosos o nocivos para el Medio Ambiente Leves:

a) Sobrepasar de 5 a 10 dB (A) los límites admisibles de nivel sonoro que se fijen reglamentariamente por la Comunidad Autónoma de la Región, por el Estado o se encuentren establecidos en la presente Ordenanza.

b) La constitución de depósitos o pequeñas descargas de residuos urbanos o industriales en lugares no autorizados, cuando no dañen al Medio Ambiente y sean de baja toxicidad.

c) La incineración de plásticos u otros residuos no vegetales procedentes de las explotaciones agrarias.

d) El mal estado de mantenimiento y conservación de las condiciones ambientales de las instalaciones agro pecuarias y demás explotaciones sujetas a evaluación o calificación ambiental, cuando de ello se deriven malos olores u otras perturbaciones ambientales leves.

e) La contaminación provocada en forma de polvo, ruidos, vibraciones, humos o malos olores procedentes de obras. establecimientos de pública concurrencia de toda índole, ti actividades comerciales y viviendas.

f) Los descuidos de mantenimiento de las condiciones de seguridad que hubieren sido impuestas.

g) El incumplimiento de plazos o contenidos de las medidas correctoras que hubiesen sido impuestas por los órganos competentes.

h) La realización de actividades sin autorización que supongan una degradación leve de la calidad del

paisaje, mediante intrusiones visuales que sobrepasen la capacidad de acogida del entorno afectado.

i) También son infracciones leves los incumplimientos de normas prohibitivas señalados expresamente en la Ley autonómica 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 39. Son responsables de las infracciones:

a) Los titulares de las licencias o autorizaciones municipales.

b) Los explotadores de la actividad de que se trate.

c) Los técnicos que entreguen los certificados correspondientes.

d) El titular del vehículo o su conductor.

e) El causante de la perturbación.

Artículo 40. La imposición de sanciones previstas en esta Ordenanza se regirá por la normativa vigente en materia de procedimiento sancionador de aplicación a las Entidades Locales.

Artículo 41. Las sanciones que se pueden imponer son las siguientes:

a) Multa.

b) Suspensión de la actividad, total o parcial.

c) Retirada temporal o definitiva de la licencia.

Artículo 42.

1 Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 50. 000 a 75. 000 pesetas.

Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 20. 000 a 50.000 pesetas.

Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 5.000 a 10 000 pesetas. Tratándose de vehículos a motor, las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 25. 000 a 75.000 pesetas Las graves con multas de 10. 000 a 25. 000 pesetas. Las leves con multas de 5. 000 a 10. 000 pesetas

2 Por las infracciones muy graves, aparte de las señaladas, también se podrá aplicar cualquiera de las sanciones siguientes:

a) Clausura de la actividad.

b) Retirada definitiva de las licencias.

c) Suspensión temporal de la actividad hasta seis meses.

d) Precinto de focos emisores.

3 Por las infracciones graves también se podrán aplicar, además de las señaladas de multa, las sanciones siguientes:

a) Suspensión temporal de la actividad hasta cuatro meses.

b) Precinto de focos emisores.

Artículo 43. Las sanciones correspondientes a cada clase de infracción se graduarán teniendo en cuenta los siguientes criterios, que pueden apreciarse separada o conjuntamente:

a) La afectación de la salud de las personas.

b) La alteración social a causa del hecho infractor.

c) La posibilidad de restablecimiento de la realidad perturbada.

d) El grado de malicia del causante de la infracción.

e) La capacidad económica del infractor.

f) La reincidencia.

Artículo 44.

1. El Alcalde o Teniente de Alcalde / Concejal delegado competente ordenará la incoación de los expedientes sancionadores e impondrá las sanciones que correspondan 2. La multa será compatible con la aplicación de otras sanciones cuando proceda.

3 No tendrá carácter de sanción la clausura o cierre de la actividad que no disponga de licencia Tampoco tendrá carácter sancionador la suspensión cautelar del funcionamiento de la actividad hasta que se rectifiquen los defectos o se cumplan los requisitos legales exigidos

Artículo 45. Para ejercer nuevamente la actividad que haya sido clausurada o precintada, en parte o en su totalidad, será indispensable encontrarse en posesión de la licencia que ampara la actividad en su totalidad y también que se adapte al proyecto en base al cual se otorgó dicha licencia, debiéndose justificar su adecuación mediante el correspondiente certificado único En caso contrario, no se podrá volver, a ejercer la actividad, aunque haya transcurrido el plazo impuesto en la medida aplicada.

Artículo 46. Para garantizar la eficacia en la aplicación de esta Ordenanza, se realizarán periódicamente mesas de trabajo, a nivel técnico-jurídico, entre la Asociación de Hosteleros de Águilas y el Ayuntamiento, con el fin de mantener una línea de actuación concordante y fluida.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor de esta Ordenanza, quedara derogada la Ordenanza reguladora de Medio Ambiente «Emisión de Ruidos y Vibraciones» ,aprobada el 19 de mayo de 1999, así como el Bando del Alcalde de fecha 29 de mayo de 199] (BORM 10/6/91).

Disposición transitoria

1.Los titulares de las actividades legalmente autorizadas o en trámite en la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza Municipal, disponen de un periodo de tres meses para implantar las medidas técnicas correctoras necesarias para el cumplimiento de los niveles máximos de emisión sonora o de vibraciones, pudiendo prorrogarse este plazo en casos excepcionales debidamente justificados.

2 Esta Ordenanza podrá ser modificada, tanto en su articulado como en los niveles de ruido permitidos, cuando la realización de mapas sonoros u otros estudios lo aconsejasen.

3. El Ayuntamiento podrá promulgar, posteriormente a la entrada en vigor de esta Ordenanza, las directrices que desarrollen el artículo 2, a fin de conseguir elevar el nivel de calidad de vida en el municipio. Asimismo, cuantos anexos complementen el espíritu de estas ordenanzas. Asimismo, posteriormente se fijarán los contenidos mínimos que deberán tener los estudios de Impacto Ambiental, a los que se aluden en los artículos 30 y 31.

4 En relación con la calificación ambiental, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1995, de P. M. A. R. M.

5 El Ayuntamiento podrá crear un órgano municipal que, para mayor agilidad y defensa de los derechos del ciudadano, le preste información, asesoramiento y defensa, a fin de salvaguardar tanto sus derechos como la presente Ordenanza, tenga total autonomía conferida por delegación del órgano de gobierno, y dependa de la concejalía delegada de Policía Urbana y Medio Ambiente. Todo ello con la colaboración de los servicios industriales municipales. Posteriormente se promulgara la creación de dicho órgano municipal.

Disposición final

Esta Ordenanza, que consta de diez títulos, cuarenta y seis artículos, una disposición derogatoria, una disposición transitoria y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto integro en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, transcurrido el plazo: previsto en el artículo 65. 2 de la Ley 7/1.985. de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y se mantendrá en vigor en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

Anexo 3: A la normativa urbanística del P.G.O.U;

Plazos

1. UNIDADES DE EJECUCIÓN:

En el Plan se establecen los sistemas de actuación aplicables en las distintas Unidades de Ejecución.

Estos sistemas podrán ser cambiados, a instancia de los interesados o de oficio, por algún otro de los legalmente establecidos, siguiendo para ello el procedimiento previsto por la legislación vigente.

1.1. Deberes de los Particulares

Podemos concretar los deberes establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en los siguientes apartados:

Deberes de cesión y equidistribución.

Deber de urbanización.

Deber de solicitar licencia de edificación.

Deber de edificar los solares.

Estos deberes habrán de concretarse de la siguiente forma:

A. Presentación a trámite en el Ayuntamiento, con cumplimiento de todos los requisitos legales del correspondiente instrumento de gestión.

B. Presentación a trámite, en su caso, del proyecto de urbanización.

C. Cumplimiento de los plazos de urbanización, que se considerarán a la fecha del ofrecimiento al Ayuntamiento de la Recepción Provisional de las Obras.

D. Solicitud de licencia de edificación.

E. Solicitud de licencia de primera ocupación de los edificios.

1.2. Plazos para el cumplimiento de estos deberes:

Se establecen los plazos indicados en el cuadro siguiente, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, en el que las distintas columnas corresponden a los apartados indicados en el artículo anterior.

2. RESTO DE SUELO URBANO:

En el resto de suelo urbano, y a tenor de lo dispuesto en el Texto Refundido del 76, la solicitud de licencia deberá presentarse en los plazos que se indican a continuación, debiendo merecer en dicho momento la parcela correspondiente la condición de solar o garantizándose su simultánea urbanización.

Zona (Ordenanza)	D. Sol.licencia	E. Solicitud Licen. 1.ª Ocupación.
C-0 Cabezos	8 años	13 años
C-1 Casco		
Hasta 4 P	5 años	10 años
Más 4 P.	4 años	7 años
C-2 Ensanche		
Hasta 4 P	5 años	8 años
Más de 4P.	4 años	7 años
C-3 Transición	6 años	9 años
C-4 Barrios Periféricos	5 años	8 años
C-5 Los Arejos y Cine Cope	10 años	13 años
U- VIVIENDA UNIFAMILIAR	5 años	8 años
I-1, I-2 INDUSTRIAL	6 años	9 años
A- ORDENANZA EDIF. AISLADA	4 años	7 años
D- DOTACIONAL	10 años	13 años
E- ORDENANZAS ESPECIALES	6 años	9 años
- ORDENANZA HOTELERA	6 años	9 años

3. Suelo urbanizable en régimen transitorio.

Se establecen los siguientes plazos generales:

A	B	C	D	E
INST. DE GESTION				
2 AÑOS	-	4 AÑOS	12 AÑOS	15 AÑOS

4. Suelo urbanizable en régimen común.

ETAPA	A	B	C	D	E
PRIMERA	1 AÑO	1 AÑO 6 M.	4 AÑOS	8 AÑOS	11 AÑOS
SEGUNDA	5 AÑOS	6 AÑOS 6 M.	8 AÑOS	12 AÑOS	15 AÑOS

5. Notas aclaratorias:

Los significados de los distintos apartados señalados con letras mayúsculas, son siempre los contenidos en el punto 1.1.

Los plazos podrán prorrogarse, con carácter puntual siempre que se justifiquen las causas del retraso y que no incidan en la ejecución del Programa de Actuación del Plan.

No se consideraran, en los plazos generales, los retrasos imputables a la Administración, por no haberse producido sus actos o resoluciones en el tiempo legalmente establecido, tiempo, este último, que sí se considera incluido en las cifras anteriores.

Los plazos fijados, en todo caso, son acumulativos, es decir, el retraso en una etapa, no modificará el plazo de la siguiente a menos que haya resolución municipal expresa en otro sentido.

Anexo 4: Ordenación del núcleo "Cine de Cope"

1. Justificación de la Clasificación del Cine de Cope como Suelo Urbano

Según el TR de la Ley del suelo del 76, artículo 78, que le es de aplicación al presente documento de Adaptación-Revisión, "constituirán suelo urbano . a) Los terrenos que el Plan incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica . b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización ."

El núcleo "Cine de Cope cuenta en la actualidad con suministro de energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado y está en vías de ejecución un proyecto para el abastecimiento de agua potable, y en breve plazo se resolverá también el saneamiento. Por tanto, según el artículo 78 del TR de la Ley del Suelo del 76, apartado b), procede la calificación como suelo urbano, ya que durante el periodo de ejecución del Plan va a contar con todos los servicios.

2. Ordenación Propuesta.

La población que reside actualmente en el Cine de Cope está entre 70 y 90 habitantes, y hay unas 18 viviendas habitadas permanentemente.

Para Suelo Urbano el TRLS del 76, artículo 29, no fija unos estándares concretos de reservas de suelo, sino que se remite a " las necesidades colectivas y características socioeconómicas de la población". Para determinarlas haremos una estimación, basándonos en los estándares de dotaciones que el Anexo del Reglamento de Planeamiento establece para los Planes Parciales;

Zonas Verdes:

$18 \text{ m}^2/\text{viv} \times 18 \text{ viviendas} = 324 \text{ m}^2 \text{ suelo};$

Como el mínimo son 1.000 m², se establece una Zona verde de 1.000 m² con diámetro interior de 30 m mínimo.

Equipamientos:

Asimilamos los 2 m²construidos/viv que corresponden a los SIPS a 2m²suelo/viv

Para simplificar.

$10 \text{ m}^2\text{suelo}/\text{viv} (\text{EGB}) + 2\text{m}^2\text{suelo}/\text{viv} (\text{SIPS}) = 12\text{m}^2\text{s}/\text{viv}$

$12 \text{ m}^2/\text{viv} \times 18 \text{ viviendas} = 216 \text{ m}^2 \text{ de equipamiento genérico}$

Como la parcela sería excesivamente pequeña y no permitiría la ubicación de casi ningún equipamiento, establecemos una parcela para Equipamiento Genérico de 1.000 m².

3. Ordenanzas.

La Ordenanza específica del Cine de Cope se regula en el Título 7, Sección 7, artículos 414 a 420 de la Normativa Urbanística, aparte de serle de aplicación lo dispuesto en el Título 5 "Normas Generales de Edificación y de las Redes de Infraestructuras".

Anexo 5: Ordenanza reguladora del plan especial PE-7, Terrenos de RENFE.

1 - Ambito

Será el formado por los terrenos propiedad de RENFE y delimitados por: el camino del Hornillo al Norte, y los terrenos delimitados por la M.P.14 (denominados E-7) al Sur, Este y Oeste.

Este ámbito esta reflejado en la documentación gráfica.

2 - Determinaciones

Los objetivos serán los siguientes;

a) Preservar y proteger los elementos de interés artístico o ambiental incluidos en su ámbito y, en concreto, la estación, el Puente sobre la Rambla y el Pantalán del Hornillo.

b) Ordenar los terrenos de forma que se atenúen los impactos ambientales producidos por las edificaciones de marcado carácter industrial dentro de una trama urbana netamente residencial, así como las transiciones entre una y otra con especial atención a vallados sin tratar, medianerías vistas, etc.

c) Prever la concentración de la actividad industrial liberando de esta forma el suelo necesario para establecer un sistema de espacios libres que debe abarcar al menos el 10 % de la superficie total.

d) Resolver el actual estado ruinoso de la zona entre el puente de la rambla y el muelle, de forma que manteniendo las construcciones existentes en aquellos casos en que esto sea recomendable (lo que establecerá el propio P.E.), la zona se haga visitable y utilizable sin riesgo para las personas.

e) Mantener libre de nuevas edificaciones esta última zona, en la que solo podrán realizarse obras de demolición, adaptación y rehabilitación de lo ya existente y obras nuevas de tipo dotacional que no

supongan volumen cerrado y siendo muy restrictivo en las alturas.

3 - Edificabilidad

La edificabilidad total será 0,2 m²/m² y la altura máxima será de dos plantas.

4 - Usos

El uso característico será el industrial, dentro de su vertiente de talleres de reparación para el material ferroviario aun cuando puede ampliarse éste siempre dentro del industrial- ferroviario y evitando aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles en la zona por su incidencia negativa sobre el uso residencial circundante.

Se consideran compatibles todos los usos secundarios consecuentes con el normal funcionamiento de las instalaciones estando expresamente prohibidos los siguientes: Residencial, comercial, espectáculos y recreativo.

Anexo 6: Normas urbanísticas de la modificación puntual 14; Terrenos de RENFE, Zona E-7

Aclaración: Corresponde a los terrenos situados al Sur de las vías ferroviarias, entre el camino de San Miguel y el Embarcadero del Hornillo, y que están incluidos dentro de la delimitación establecida en la Modificación Puntual 14 al PGOU, aprobada definitivamente.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1 Alcance y contenido de la Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual n.º 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas se refiere exclusivamente al ámbito del que se ocupa y a los aspectos y elementos regulados en su memoria y planos y en estas normas urbanísticas, manteniéndose el resto de disposiciones

del P.G.O.U. de Águilas.

Art. 1.2 Ámbito.

El ámbito de la Modificación Puntual es el grafiado en el plano P-1 "Delimitación del ámbito".

Art. 1.3 Terminología.

La definición de los términos e interpretación de los conceptos expresados en las presentes normas se corresponden con lo establecido para los mismos en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Águilas.

Art. 1.4 Vigencia.

La presente Modificación Puntual será inmediatamente ejecutiva desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Murcia. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración

Art. 1.5 Regulación complementaria.

Para todo aquello que no figure en las presentes normas será de aplicación, en cada caso y a tal efecto,

lo determinado por las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Águilas y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2.1 Disposición general

El desarrollo y ejecución de esta Modificación Puntual, así como el régimen general del suelo urbano sobre el que se desarrolla, se ajustará en todos sus extremos a lo establecido en el P.G.O.U. de Águilas y la legislación urbanística autonómica y estatal.

Art. 2.2 Calificación del suelo

La calificación del suelo establecida por esta Modificación Puntual se encuentra definida en el plano P-2 "Ordenación y calificación del suelo", con las superficies de parcela y edificabilidades recogidos en su "Cuadro de Características" y demás elementos contenidos en su memoria.

A estos efectos el suelo ha sido dividido en las siguientes zonas o usos:

a). Usos Residencial (Ordenanza E7 "Especial Estación", Ordenanza AI.2 Especial edificación abierta intensiva).

b). Usos Dotacionales (Ordenanza D2 "Dotacional aislada")

c) Zonas verdes y Espacios libres (Ordenanza L2 "Jardines, plazas, espacios libres" y L4 "Espacios libres protegidos").

d) Red viaria y áreas peatonales.

Las condiciones particulares del uso residencial se desarrolla en el capítulo 3 de la presente normativa, estando el resto remitidos a todos los efectos a las determinaciones que les sean de aplicación de las contenidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Águilas.

Art. 2.3 Cesiones de suelo.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y sin coste de urbanización, los siguientes suelos:

a) Suelos destinados a espacios libres de uso público.

b) Suelos destinados a la red viaria y áreas peatonales.

c) Las parcelas A, B, C y D de usos dotacionales.

d) Parcela E con uso residencial y edificabilidad según se indica en el plano correspondiente.

e) Suelo, en situación a determinar en el acuerdo de aprobación provisional, susceptible de contener 1.000 m² de edificabilidad residencial.

Art. 2.4 Edificaciones existentes

La presente modificación mantiene y protege el edificio de Las Cocheros situado junto al de la Estación, dotándole de un área aneja disponible hasta un total de 760 m². Le será de aplicación la normativa correspondiente del P.G.O.U. de Águilas, ordenanza de edificios protegidos, nivel de protección 2.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: ZONA E7 "ESPECIAL ESTACIÓN"

Art. 3.1 **Ámbito.**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de uso residencial y significadas como E7 en el plano P-2 "Ordenación y Calificación del Suelo".

Art.3.2 **Usos.**

1. El uso característico es el residencial y en su clase de vivienda colectiva.

2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes, en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

Artesana en situación E, grado 5.

b) Servicios del automóvil.

Garaje y depósitos, en situaciones B, C y D en todos sus grados.

c) Terciario.

Oficinas: en situaciones B, C, D y en planta primera, en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

Comercio: en situaciones B, C, D y en planta primera, en todos sus grados.

Residencial - hotelero: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

Espectáculos: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D, en grados 2, 3, 4 y 5.

Recreativo: en situaciones B, C y D grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional.

Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 4 y 5.

Educativo, socio - cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.

Residencial: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.

Son de aplicación los puntos 3, 4 y 5 del Art. 393 de la normativa del P.G.O.U. de Águilas.

Art. 3.3. **Condiciones de la parcela y desarrollo mediante Proyectos Unitarios**

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 800 m², en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 25m., con un frente de igual dimensión. No obstante y en caso de modificación de las parcelas resultantes de esta Modificación, tal y como se encuentran grafiadas en el referido plano P-2, la edificación de cada una de estas unidades originales se desarrollará siempre mediante un Proyecto de Edificación Unitario.

Art. 3.4. **Condiciones de ubicación de la edificación**

1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas como obligatorias en el plano P-5 "Alineaciones y red viaria" al menos en un 80% de su longitud, pudiendo adosarse o separarse del resto de las alineaciones exteriores en función de sus necesidades. Las alineaciones señaladas como obligatorias en la documentación gráfica sólo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del Art. 376 de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Águilas o por acuerdo discrecional del Ayuntamiento.

2. Se permiten los soportales en planta baja, así como las plantas bajas porticadas, no consumiendo ninguno de ellos edificabilidad. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el Art. 192; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos, ni que queden medianerías vistas.

3. Asimismo, la última planta autorizada podrá retranquearse de la alineación oficial en la totalidad de su longitud, siempre que lo haga un mínimo de 3 metros y trate convenientemente, en su caso, las medianerías que se produzcan.

4. En la parcela numerada como "1" y en su alineación sobre la calle de San Miguel, la nueva edificación deberá retranquearse de la misma un mínimo de 3 metros en su nivel 5 y un mínimo de 6 metros en su nivel 6.

5. En las parcelas numeradas como "2, 3, 4 y 7" la nueva edificación deberá estar contenida en las áreas de movimiento máximas grafiadas en el plano P-5 "Alineaciones y red viaria", las cuales, en sí mismas, representan las condiciones de separación de la edificación a los linderos laterales y testero, no fijándose separación mínima entre edificios de distintas parcelas.

6. En la parcela numerada como "8" será obligatorio que la nueva edificación oculte completamente las medianerías al descubierto existentes.

Art. 3.5 **Condiciones de ocupación de la edificación.**

1. El fondo máximo de edificación será de 17 metros para el uso residencial y de 20 m. para el uso residencial - hotelero.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la edificación podrá ocupar tanto sobre como bajo rasante la totalidad de la parcela. Con las limitaciones del apartado 3.4 anterior.

3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela, con las condiciones establecidas en el Art. 196 de las normas urbanísticas del Plan General de Águilas e igualmente con las limitaciones del apartado 3.4 anterior.

Art. 3.6 **Condiciones de edificabilidad.**

1. La edificabilidad adscrita máxima a cada parcela es la recogida en el Cuadro de características

incluido en el plano P-2 "Ordenación y Calificación del suelo", cuyo resumen se recoge a continuación y sin perjuicio del mecanismo de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 3.8. de esta normativa:

PARCELA	EDIFICABILIDAD
E	14.000
1	25.250
2	2.400
3	5.490
4	4.380
5	8.150
6	8.150
7	3.900
8	3.250
9	6.800
10	2.970

	84.740

2. La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas.

3. Se admiten los vuelos, tanto a la calle como a los patios, de balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos cerrados, con un voladizo máximo de 0,80 m. y con las condiciones fijadas para los mismos en el Art. 243 de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Águilas. En cualquier caso, los cuerpos volados cerrados en cada planta no ocuparán una longitud mayor del 50% de la fachada.

Art. 3.7 Condiciones estéticas.

Regirán las generales de la edificación contenidas en las secciones 1, 2 y 3 del Capítulo 4 del Título V de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Águilas, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

Art. 3.8 Transferencias de aprovechamiento.

Se admiten las transferencias de aprovechamiento entre las distintas parcelas cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Se tramitará un Estudio de Detalle para las parcelas cuya edificabilidad adscrita, de las contenidas en el artículo 3.6. precedente, se vea modificada, en el que se muestren y justifiquen la disposición resultante de los nuevos volúmenes y su adecuación al entorno.

b) No podrá suponer aumento del techo residencial máximo de 84.740 m2. (excluida la parcela AI.2 que no será objeto de transferencias).

c) En todo caso la transferencia de aprovechamiento entre parcelas no podrá superar el 20% del aprovechamiento de la parcela receptora.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA AI.2: "ESPECIAL ESTACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA".

Ámbito: Comprende la parcela correspondiente al edificio "Pelegrín" grafiada y significada como AI-2, en el Plano P-2: Ordenación.

Usos

1. El uso característico es el de vivienda multifamiliar.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

Artesana y pequeña industria o taller, situaciones C y D, grados 4 y 5.

Artesana, situación E, grado 5.

b) Servicios del automóvil.

Garaje y depósito, situación B, C y D, en todos sus grados.

c) Terciario.

Oficinas, en situaciones B, C y D, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.

Comercio, en situación B, C y D, en todos sus grados.

Residencial-turístico, en situaciones B y C, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.

Espectáculos, en situación B, todos sus grados, y situación D, grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional.

Es de aplicación lo regulado en el art. 399 para este uso.

3. Deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a usos terciarios y/o dotacionales.

Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación aislada.

Condiciones de la parcela

1. Se considera parcela mínima la parcela existente sin que se permitan segregaciones de la misma, a no ser las necesarias para la ejecución o gestión del planeamiento.

Condiciones de ubicación de la edificación

1. La separación de la edificación:

A Vías públicas: No se fija.

A Colindantes: ½ altura máxima, con un mínimo de 4,00 m.

Condiciones de ocupación de la edificación

El índice de ocupación sobre rasante será el 55% y bajo rasante del 100% de la parcela edificable

Condiciones de edificabilidad

1. El índice de edificabilidad será de 3,13 m²/m² sobre parcela edificable.

2. La altura máxima será de 6 plantas.

3. No se admite ningún vuelo que invada las zonas de retranqueos obligatorios.

4. Los salientes de cornisa y aleros se rigen por las condiciones generales.

Condiciones estéticas

1. Cuando no se especifique expresamente la ordenación de volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m. Esta se medirá en proyección sobre la línea imaginaria paralela a la costa.

2. La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m. de radio máximo.

3. Regirán además las condiciones estéticas generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

4. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

Disposición adicional primera

Los artículos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 26 de Junio de 1992, declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, serán substituidos por sus equivalentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976, y la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Las leyes 12/1986, de 20 de Diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia, y la Ley 4/1992, de 30 de Julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, en lo relativo a su título preliminar y Títulos I, II, III, IV, V y Disposición Adicional Segunda, que han sido derogadas, serán substituidas por lo preceptuado en la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Disposición adicional segunda

El Texto Refundido del PGOU deberá iniciar su adaptación a la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, dentro de los dos años siguientes a su entrada en vigor.

Murcia, 26 de octubre de 2004.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.

4. ANUNCIOS

Consejería de Educación y Cultura

14146 Resolución de 13 de octubre de 2004, de la Dirección General de Personal, por la que se acuerda el emplazamiento de los interesados en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña Francisca Isabel Ruiz Martínez (procedimiento abreviado 578/2004) contra la Orden Resolutoria del recurso de reposición, formulado contra la orden de 15 de enero de 2004, dictada por esta Consejería, por la que aprueba la lista definitiva de aspirantes a desempeñar puestos de trabajo en régimen de interinidad en el cuerpo de maestros.

Ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, número 3 de Murcia, doña Francisca Isabel Ruiz Martínez ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo nº 578/2004 (procedimiento abreviado), contra la desestimación del Recurso de Reposición interpuesto contra la Orden de 15 de enero de 2004, de la Consejería de Educación y Cultura, que aprueba la lista definitiva de aspirantes a desempeñar puestos de trabajo en régimen de interinidad en el cuerpo de maestros.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, esta Dirección General,

Resuelve:

Emplazar a los interesados en el citado procedimiento para que puedan comparecer y personarse en el plazo de nueve días ante dicha Sala, si conviniere a su derecho, bajo apercibimiento de que, si no lo hacen, se continuará el trámite sin volver a hacerles citación ni notificación alguna, y sin perjuicio de que puedan personarse en cualquier momento del proceso, sin que éste se retrotraiga.

El Director General de Personal, **José María Ramírez Burgos**.