

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

B.- NORMAS URBANÍSTICAS

B.1.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

## B.1.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

### B.1.1.- Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General.

1.- El Plan General Municipal de Mazarrón es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.- El Plan General ha sido redactado de conformidad con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

### B.1.2.- Vigencia del Plan General.

1.- El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2.- El Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Mazarrón al precedente Plan General de Ordenación Urbana, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del presente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquéllos expresamente incorporados al presente.

### B.1.3.- Efectos del Plan General.

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

#### B.1.4.- Revisión del Plan General.

1.- A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Mazarrón y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigen una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresada en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Si se producen modificaciones del régimen normativo vigente sobre protección pública a la vivienda que impongan alteraciones sustanciales de las determinaciones del Plan en esta materia.

e) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.

f) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que las caracterizan.

g) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

2.- El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%), superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

3.- La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

#### B.1.5.- Modificaciones al Plan General.

1.- Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo o pequeños reajustes de alineaciones y rasantes, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de toda clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones de las presentes Normas según cual sea su objeto.

4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

B.1.6.- Documentación del Plan General: contenido y valor relativo de sus elementos.

1.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos: señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Planos de Estructura General y Orgánica del Territorio: expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras, y reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General. Son planos con eficacia ordenadora propia, que sirven de referencia para discernir sobre la clasificación del suelo en la totalidad del Término Municipal.

c) Plano de Zonificación y Estructura Urbana: establece la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos, salvo el de Alineaciones y Usos Pormenorizados, por su mayor precisión en la delimitación y pormenorización de los usos dotacionales.

d) Alineaciones y Usos Pormenorizados: para determinadas áreas de la ciudad el Plan General detalla las alineaciones, así como la delimitación de los usos dotacionales y espacios libres en general y la pormenorización de aquéllos de estos usos que no pertenecen a Sistemas Generales. Como plano de ordenación a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos en lo que se refiere a sus contenidos específicos.

e) Programa de Actuación del Plan General: Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico: Sus especificaciones se

entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costes.

g) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Mazarrón. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

#### B.1.7.- Interpretación del Plan General.

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Mazarrón en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

## B.2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN



## B.2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### B.2.1. Órganos actuantes.

1.-El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Mazarrón, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Murcia, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

### B.2.2.- Prioridad en el desarrollo.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

### B.2.3.- Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

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

#### B.2.3.1. Instrumentos de ordenación

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

##### a) Figuras de planeamiento:

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Programas de Actuación Urbanística.
- b) Planes Parciales de Ordenación.
- c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma interior o con otras finalidades específicas.

b) Figuras complementarias.

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle.
- b) Normas Especiales de Protección.
- c) Ordenanzas Especiales.
- d) Registro de Bienes Catalogados y de servidumbres.

B.2.3.1.1.- Programas de Actuación Urbanística.

1.- Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general.

2.- Cada PAU comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, justificando la misma en el Proyecto de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y constituyan una unidad geográfica, para ello se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- 1.- La superficie mínima a desarrollar deberá ser de 7,5 Ha.
- 2.- Se deberá justificar que constituye una unidad urbanística integrada. (MP 55)

3.- Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.

B.2.3.1.2.- Planes Parciales.

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General.

3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este

instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 62 del Reglamento de Planeamiento.

4.- Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

#### B.2.3.1.3.- Planes Especiales.

1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

3.- En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

4.- Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

#### B.2.3.1.4.- Catálogos complementarios del planeamiento.

Quando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

#### B.2.3.1.5.- Estudios de Detalle.

Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

#### B.2.3.1.6.- Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias.

#### B.2.3.1.7.- Ordenanzas Especiales

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del

suelo, las actividades, las obras y los edificios, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

#### B.2.3.1.8.- Registro de bienes protegidos y de servidumbres.

1.- Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2.- En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del Patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

#### B.2.3.2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

##### B.2.3.2.1.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

##### B.2.3.2.2.- Delimitación de polígonos y unidades de actuación.

1.- Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la

de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

#### B.2.3.2.3.- Sistemas de actuación.

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

2.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### B.2.3.2.4. Sistema de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

#### B.2.2.2.5.- Sistema de cooperación.

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano, y

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas.

#### B.2.3.2.6.- Reparcelación.

1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las

fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2.- Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en parte que le corresponda.

3.- La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3 b. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15 por ciento (15%) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

#### B.2.3.2.7.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

#### B.2.3.3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

##### B.2.3.3.1.- Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

##### B.2.3.3.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente

ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Murcia.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

B.2.3.3.3.- Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1.- Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el suelo urbanizable.

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

3.- Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominará por su objeto u objetos específicos.



4.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

#### B.2.3.3.4.-Contenido de los proyectos de urbanización

1.- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2.- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3.- En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

#### B.2.3.3.5.-Aprobación de los proyectos de urbanización.

1.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de Octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

3.- Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieren serles impuestas.

4.- Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente de formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

#### B.2.3.3.6.- Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

#### B.2.3.3.7.- Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

-Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

-Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

-Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

-Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo.

-Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo.

f) Obras Exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

#### B.2.3.3.8.- Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

#### B.2.3.3.9.- Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### B.2.3.3.10.-Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.4.2. los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Mazarrón.

B.2.3.3.11.- Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que a este respecto, en su contenido se atenderá a los siguientes criterios de complementos documentales:

1.- Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

2.- Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3.- Obras de consolidación o reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura,

color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

#### 4.- Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 5.- Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 6.- Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

B.2.3.3.12.- Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

B.2.3.3.13.- Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1.- Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2.- Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3.- Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4.- Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

B.2.3.2.14.- Definición y clases de proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada etc., sin perjuicio de

los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de actividades extractivas, industriales o servicios, no incorporadas a proyectos de urbanización.

j) Vertederos de residuos y escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### B.2.3.3.15.- Definición y clases de proyectos de actividades.

1.- Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones,



máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

B.2.3.3.16.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

B.2.4.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

B.2.4.1.- Competencia municipal en el uso del suelo:

La competencia municipal en esta materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

B.2.4.2.- Formas de intervención:

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.

B.2.4.3.- Actividades sujetas a licencia:

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

B.2.4.4.- Obras con licencias urbanísticas:

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

B.2.4.5.- Procedimiento para la obtención de licencias.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase serán objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada

en desarrollo de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica de Murcia, y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento.

#### B.2.4.6.- Licencias de parcelación:

1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en estas normas.

2.- Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión.

#### B.2.4.7.- Licencias de obras:

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren estas Normas, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en la legislación supramunicipal en vigor.

#### B.2.4.8.- Licencias de obras de urbanización:

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la

firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

#### B.2.4.9.- Licencias de obras de edificación:

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### B.2.4.10.- Licencias de obras con eficacia diferida:

1.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de

inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### B.2.4.11.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias:

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos a la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta, y en un solo acto.

Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

#### B.2.4.12.- Silencio administrativo:

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito a la Comunidad Autónoma de Murcia dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a) Bien declarar implícable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3 de la Ley del Suelo.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

c) Bien tener por denegada la licencia de obras, si lo proyectado incumpliese alguna Norma u Ordenanza.

#### B.2.4.13.- Transmisión de licencias de obras:

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### B.2.4.14.- Modificaciones de las licencias:

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### B.2.4.15.- Control de la ejecución de las obras:

1.- La Ordenanza sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

2.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente.

Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 2.4.10, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### B.2.4.16.- Caducidad y suspensión de licencias de obras:

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

B.2.4.17.- Revocación de licencias de obras:

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

B.2.4.18.- Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas:

Si el cumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

B.2.4.19.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas:

La realización de los actos contemplados en el artículo de estas Normas referido a otras actuaciones urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica.

B.2.4.20.- Licencias de actividades e instalaciones:

1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos que se traten de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

B.2.4.21.- Licencias de ocupación o funcionamiento:

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o suspensión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

B.2.4.22.- Objeto y efectos de las órdenes de de ejecución y suspensión de obras y otros usos:

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

B.2.4.23.- Publicidad del planeamiento:

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

B.2.4.23.1.- Consulta directa:

Toda persona tiene el derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

B.2.4.23.2.- Consultas previas:



Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

#### B.2.4.23.3.- Informes urbanísticos:

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

#### B.2.4.23.4.- Cédulas urbanísticas:

Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las Cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:5.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

B.3.- DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

B.3.- DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

B.3.1- División urbanística del suelo.

B.3.1.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Mazarrón con arreglo a los siguientes criterios;

A) Clasificación del suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El Suelo No Urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano. Se divide en los tipos siguientes:

- No Urbanizable de núcleo rural..... (SNUNR)
- No Urbanizable genérico..... (SNUG)
- No Urbanizable agrícola intensivo..... (SNUAI)
- No Urbanizable agrícola extensivo..... (SNUAE)
- No Urbanizable de sistemas generales..... (SNUSG)
- No urbanizable de protección
  - del Medio Ambiente..... (SNUPM)
  - de Ramblas..... (SNUPR)
  - arqueológica..... (SNUPA)
  - de Costas..... (SNUPC)

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio a escala 1:10.000.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado (SUP)
- Suelo urbanizable no programado (SUNP)

El suelo urbanizable aparece situado en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en los planos de Zonificación y Estructura Urbana.

B) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

B.3.1.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.

1.- Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2.- Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Comunicaciones y transportes.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios.

c) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

En general, son usos prohibidos los no contemplados como característicos o compatibles en cada ordenanza.

4.- La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en Planos.

B.3.1.3.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Áreas de planeamiento diferenciado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

c) Áreas de planeamiento remitido, son aquéllas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Estudios de Detalle.

B) En el suelo urbanizable:

a) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b) SUNP "Áreas de Suelo Urbanizable No Programado" pendiente de desarrollo a través de PAU, en el cual se determinará el Área en concreto siguiendo los criterios de la Ley 1/01 del Suelo de la Región de Murcia y de la Norma 2.3.1.1.2 del presente Plan General y posterior Plan Parcial. (MP 55)

C) En el suelo de Sistemas Generales:

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en Planos, la regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los textos de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

#### B.3.1.4.-División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1.- Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Unidades de Actuación continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.

b) Polígonos o unidades de actuación para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.

c) Polígonos para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

#### B.3.2.-Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

##### B.3.2.1.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

#### B.3.2.2.- Efectos de la calificación como fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del innumerable o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos que se refiere el apartado 1.d del artículo 3.2.1.

#### B.3.3.- Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico del suelo.

##### B.3.3.1.- Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1.- Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o las figuras de planeamiento de su desarrollo.

2.- Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3.- Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación

urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos se entenderá nulo de pleno derecho.

B.3.3.2.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas, en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1.- La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2.- El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

3.- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

4.- La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

5.- La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

B.3.4.- Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles.

B.3.4.1.- Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

B.3.4.2.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:



a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 5.

2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

#### B.3.4.3.-Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.4.2. se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

I) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

II) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales

vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

III) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones señaladas en el apartado 1 anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2.- Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser aplicados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

#### B.3.4.4.- Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b), del artículo 3.4.2. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2.b), de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### B.3.4.5.- Órdenes de ejecución para la conservación.

Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

#### B.3.4.6.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### B.3.5.- Conservación y ocupación temporal de solares.

##### B.3.5.1.- Contenido del deber de conservación de los solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1.- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas.

2.- Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3.- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

#### B.3.5.2.-Destino provisional de los solares

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación.

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3.- El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo.

4.- La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5.- Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

#### B.3.5.3.- Ocupación temporal de solares.

Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 del artículo anterior.

#### B.3.6.- Infracción y procedimiento.

##### B.3.6.1.- Infracciones.

La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble.

#### B.3.6.2.- Derribo de edificios con interés Cultural.

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, con arreglo a lo previsto en la Ley 12/1986 de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

#### B.3.6.3.- Cumplimiento del deber de conservación.

En aplicación del artículo 2.2. de la Ley 12/1986 de medidas para la protección de la legalidad urbanística de la Región de Murcia para el cumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en la mencionada Ley.

#### B.3.6.4.- Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias.

#### B.3.7.- Estado ruinoso de las edificaciones.

##### B.3.7.1.- Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

##### B.3.7.2.- Daños no reparables.

1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

2.- Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3.- La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

#### B.3.7.3.- Obras de reparación.

1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido edificación.

3.- A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

#### B.3.7.4.- Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

#### B.3.7.5.- Relación con la habitabilidad.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

#### B.3.7.6.-Inmueblesconsiderados como de interés histórico-artístico.

Los inmuebles considerados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

#### B.3.7.7.- Obligación de demoler.

1.- La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2.- La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

#### B.3.7.8.- Declaración de ruina.

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte de inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### B.3.7.9.- Expediente contradictorio.

1.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3.- Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

#### B.4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.



#### B.4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

##### B.4.1.- Definición, regulación y régimen urbanístico.

###### B.4.1.1.- Definición, delimitación e identificación.

1.- Constituyen los sistemas generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

2.- Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo.

3.- En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, identificando cada uno de sus elementos y su calificación.

###### B.4.1.2.- Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el capítulo dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

###### B.4.1.3.- Titularidad y régimen urbanístico.

1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Mazarrón con las salvedades y condiciones que más adelante se determinen.

2.- Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que sea necesario transmitirse al Ayuntamiento de Mazarrón.

3.- Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

B.4.1.4.- Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

1.- El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2.- La transmisión al Ayuntamiento de Mazarrón de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

B.4.2.- Sistemas Generales adscritos en su obtención al suelo urbanizable.

B.4.2.1.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.

1.- Los sectores de suelo urbanizable programado para los que el Plan General fija un aprovechamiento medio superior al global establecido para tal clase de suelo según el cuatrienio de su programación, tendrán adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican para cada sector, por haber sido computada en los cálculos del referido aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado.

2.- En dichas superficies se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a dichos sectores, y aquellos sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente entre los programados a tal fin por el presente Plan General.

3.- Igualmente formarán parte de dichas superficies, conforme se establece a continuación, aquellos suelos destinados a sistemas generales que, aun no habiendo sido computados en el cálculo del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado, se adscriban al mismo en previsión de los ulteriores excesos que sobre el aprovechamiento medio de cada sector pueden resultar en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan General.

#### B.4.2.2.- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2.- Los propietarios a que se refiere el número anterior formarán parte de la comunidad reparcelaria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

#### B.4.2.3.- Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de parcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

#### B.4.2.4.- Adjudicación de terrenos.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo B.4.2.5 quedaron integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que haya de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquel se encuentre.

2.- En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento de Mazarrón como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono conforme

al artículo 117.1. del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3.- La titularidad dominical del Ayuntamiento de Mazarrón sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en los artículos 100 y 128 de la Ley del Suelo y 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de Mazarrón mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. Adjudicación que inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

B.4.2.5.- Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado.

Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1.- Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Mazarrón.

2.- Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho de órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

## B.5.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

B.5.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

B.5.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

B.5.1.1. Definición y delimitación.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o su valor cultural, su localización dentro del municipio, o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Categorías de Suelos No Urbanizables	(1)	(2)
-----		
SUELOS NO URBANIZABLES SIN PROTECCIÓN ESPECIAL:		
a) S.N.U. De NÚCLEO RURAL.....	SNUNR	7.b
b) S.N.U. GENÉRICO.....	SNU	8.2
c) S.N.U. AGRÍCOLA INTENSIVO.....	SNUAI	8.3
d) S.N.U. AGRÍCOLA EXTENSIVO.....	SNUAE	8.4
e) S.N.U. de SISTEMAS GENERALES.....	SNUSG	8.1
-----		
SUELOS NO URBANIZABLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS:		
f) S.N.U. PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE.....	SNUPM	8.5
g) S.N.U. PROTECCIÓN DE RAMBLAS.....	SNUPR	8.1
h) S.N.U. PROTECCIÓN DE COSTAS.....	SNUPC	8.1
i) S.N.U. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	SNUPA	8.1

(1) Siglas de identificación en los planos

(2) Correspondencia con el texto de la Resolución de Aprobación Definitiva de 17/oct/89

B.5.1.2. Régimen urbanístico.

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización

2.- El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento.

4.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría

determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5.- En los suelos con doble protección se estará a la más restrictiva de las condiciones que se estipulan para cada una de las protecciones indicadas.

#### B.5.2.- CONDICIONES GENERALES.

##### B.5.2.1. Parcelaciones rústicas.

En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y las restantes disposiciones aplicables.

Queda exceptuado el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural que se regula de forma específica.

##### B.5.2.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

##### B.5.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1.- Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta.

3.- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento

de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5.- No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o cualquier núcleo de población.

#### B.5.2.4.- Condiciones de composición y estética:

Las construcciones se adaptarán al medio rural en estilo, color y composición.

Se evitarán composiciones que tapen o dificulten vistas y paisajes de interés.

No podrán ocuparse por la edificación las masas vegetales o formaciones geológicas de importancia.

Los movimientos de tierra serán los mínimos necesarios, obligándose a adaptar las edificaciones a la topografía existente.

#### B.5.2.5.- Condiciones mínimas de infraestructura:

Los proyectos que se redacten en esta clase de suelo resolverán su conexión con los viales existentes hasta el punto que fije el Ayuntamiento. Estos viales se asfaltarán y dispondrán de alumbrado público.



El suministro de agua potable se realizará desde el punto que fije el Ayuntamiento, que podrá obligar a la sustitución o reforzamiento de las líneas de abastecimiento existentes.

El saneamiento de aguas fecales y residuos de todo tipo se tratarán dentro del terreno al que esté adscrito la edificación mediante los procedimientos que se establece en la legislación sectorial correspondiente.

#### B.5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO.

##### B.5.3.1. Usos Compatibles e Incompatibles.

Para cada clase de suelo se determinan unos usos compatibles y otros incompatibles a los efectos de las autorizaciones de uso edificación que procedan.

##### B.5.3.2. Usos permitidos.

1.- Son usos que se indican como compatibles para cada categoría de suelo, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate.

- a) Equipamientos Básicos.
- b) Equipamientos Terciarios.
- c) Industrial Extensivo.
- d) Residencial Unifamiliar Aislado.
- e) Infraestructuras Básicas.

2.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3.- Para autorizar la implantación de estos usos, en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos, podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

##### B.5.3.3 Edificaciones permitidas.

1.- En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a sus usos característicos.

2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales o de servicios: Equipamientos Básicos.

b) La formación de núcleos de acampada y los hoteles: Equipamientos Terciarios.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4.- Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar.

5.- La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo 86.1. ~~de~~ Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

B.5.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS COMPATIBLES CON EL SUELO NO URBANIZABLE:

Estas normas son de aplicación en aquellas categorías de Suelo No Urbanizable donde expresamente se indique su compatibilidad con estos usos, excepto el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural que tiene sus propias normas urbanísticas.

B.5.3.4.1.- PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

Se consideran usos de producción agropecuaria, los que no estén especialmente protegidos, que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y pesca.

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

#### 2) Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las condiciones específicas de cada categoría de suelo, sin limitación de superficie.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) Respetaran las separaciones mínimas a caminos del artículo B.5.2.4.2

#### 3) Establos, corrales y criaderos de animales:

a) Estarán exceptuados de la necesidad de parcela mínima.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de trescientos cincuenta (350) centímetros y la máxima total, de la cumbrera cinco (5) metros.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

#### 4) Balsones:

Estarán proyectados por técnico competente y vallarse en todo su perímetro a una altura comprendida entre 2 m. y 2.5 m.

#### 5) Naves de almacenamiento:

Cumplirán las condiciones urbanísticas aquí indicadas y tramitarse de conformidad al artículo 13 de la Ley 12/86 del Parlamento Murciano:

- Parcela mínima: El 50% de la indicada para cada clase de suelo.
- Ocupación máxima: 10%
- Retranqueos mínimos 10 m.
- Altura máxima en plantas: 1 planta
- Altura máxima en metros: 3.5m en paramentos de fachada lateral y 5 m.

#### B.5.3.4.2.- MANTENIMIENTO DEL MEDIO NATURAL Y DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES:

Se consideran usos de mantenimiento del medio natural, la defensa y mejora del medio natural y sus especies, con acciones que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Deberán respetarse las Veredas con la consideración de viales de uso público, no pudiendo por tanto vallarse ni edificarse.

Los caminos y sendas existentes se respetarán en su anchura si fueran de ancho superior al mínimo aquí establecido o se ensancharan en caso contrario hasta estos límites:

Ancho mínimo de caminos público:

De tráfico rodado..... 8 m.

Sendas peatonales..... 4 m.

#### B.5.3.4.3.- EXPLOTACIONES MINERAS

Excepcionalmente, en suelos no urbanizables que no estén especialmente protegidos, podrán autorizarse explotaciones mineras, en las siguientes condiciones:

1.- Les será de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría b), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiesen las de la categoría a).

2.- En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

3.- Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad, deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.

4.- Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

5.- Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

6.- El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

#### B.5.3.4.4.- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS.

Son equipamientos destinados a la satisfacción de necesidades básicas de la población, de localizaciones principalmente en suelos urbanos o urbanizables, pero que se autorizan también en suelos no urbanizables con la finalidad de contribuir a una disminución de los déficits existentes.

La edificación destinada a estos usos deberá contener las limitaciones que se indican en este apartado para cada una de las diferentes categorías de equipamiento, además de la regulación sectorial municipal y supramunicipal que le sea de aplicación:

##### a) Equipamientos Básicos Intensivos:

Edificabilidad máxima..... 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Máximo número de plantas... 2 plantas  
Altura máxima en metros.... 7 m  
Terreno mínimo..... 2.000 m<sup>2</sup>  
Retranqueos mínimos.....4 m.  
Aparcamientos mínimos.....1 c/50 m<sup>2</sup> de SC

##### b) Equipamientos Básicos Docentes:

Edificabilidad máxima..... 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Máximo número de plantas... 3 plantas  
Altura máxima en metros.....10.50 m. (MP 56)  
Terreno mínimo.....5.000 m<sup>2</sup>  
Retranqueos mínimos.....6 m.  
Aparcamientos mínimos.....1 c/100 m<sup>2</sup> de SC

##### c) Equipamientos Básicos Extensivos:

Edificabilidad máxima:  
Deportivo..... 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Espacio Natural Protegido. 0.01 "  
Máximo número de plantas... 1 p.  
Altura máxima en metros ... 2.7 m.  
Retranqueos mínimos ..... 8 m.

#### B.5.3.4.5.- EQUIPAMIENTOS TERCIARIOS.

Dentro de esta categoría de equipamientos se consideran compatibles con su emplazamiento en algunos de los suelos no urbanizables las actividades de hostelería y comerciales.

La edificación destinada a estos usos deberá contener las limitaciones que se indican en este apartado para cada una de las diferentes categorías de equipamiento, además de la regulación sectorial municipal y supramunicipal que le sea de aplicación:

- a) Hoteles:  
 Edificabilidad máxima..... 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Máximo número de plantas ..... 3 plantas  
 Altura máxima en metros ..... 10 m.  
 Aparcamientos mínimos ..... 1 c/30 m<sup>2</sup> de SC  
 Ocupación máxima ..... 10 %

b) Camping:

Una vez deducida la parte correspondiente a Sistemas Generales de cesión al Ayuntamiento, del resto del terreno se podrá ocupar el 75% para zona neta de acampada, dejando el resto para servicios a los campistas, zonas verdes, deportivas y viales, de acuerdo con la legislación específica de turismo.

Condiciones de edificación:

	(1)	(2)
Edificabilidad máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.03	0.03
Máximo número de plantas	2	1
Altura máxima en metros	7	4
Ocupación máxima (%)	3	3
Superficie mínima m <sup>2</sup>	50.000	50.000
Retranqueo mínimo (m.)	10	10

(1) En suelos clasificados con uso exclusivo de Camping por el PGMO en SU o SNU.

(2) En suelos clasificados como SNU o SUNP con uso compatible de Camping.

Observaciones:

La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente, cuidando el tratamiento paisajístico.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas y cualquier edificación permanente fuera de las áreas de servicios.

c) Comercial y Recreativo:

Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 1 planta (salvo excepciones justificadas).

Aparcamientos mínimos: 1c/15m<sup>2</sup> de SC, localizados donde no se produzca impacto.

Ocupación adecuada a una edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**(MP 20)**

B.5.3.4.6.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

1.- Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima.

2.- Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3.- La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4.- Los dos puertos existentes se establecen como Áreas de Planeamiento Remitido, donde es necesario que se formule Plan Especial de Ordenación de acuerdo a los criterios y orientaciones que se indican en este Plan General. El objeto será conseguir las mejores condiciones ambientales, ampliación de zonas verdes y paseos públicos existentes y evitar su vallado.

5.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, el vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.- Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente, se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

#### B.5.3.4.7.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva ni unifamiliares unidas a medianeras, y para su autorización deberán justificar:

a) Que no constituyan núcleo de población.

b) Que su superficie construida no supere 150 m<sup>2</sup>.

c) Que su altura máxima sea de 2 plantas y de 6 m.

d) Que la ocupación máxima sea del 10%.

e) Que la separación de linderos y alineación de vial según planeamiento sea de 10 m.

f) Que los vallados se retranqueen hasta la línea marcada por la legislación de carreteras, o bien 4 m. desde el eje del vial en los caminos rurales. Los retranqueos indicados en el apartado e) de este artículo se medirán desde esta nueva línea de vallado y el ensanche del vial quedará afectado al uso público.

#### B.5.3.4.8.- INDUSTRIAL EXTENSIVO.

1.- A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al almacenaje, limpieza y clasificación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

2.- La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente.

3.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.



4.- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan a continuación:

- Parcela mínima: La indicada para cada clase de suelo.
- Ocupación máxima: 10%
- Retranqueos mínimos: 10 m.
- Altura máxima en plantas:
  - 1 p. en zona de naves.
  - 2 p. en módulos de oficinas.
- Altura máxima en metros: 5 m en paramentos de fachada lateral y 7 m. en cumbrera y módulos de oficinas.

Los silos y elementos industriales que formen parte de la maquinaria podrán elevarse sobre la altura anterior si el Estudio de Impacto Ambiental no lo desaconsejara.

5.- Condiciones ambientales:

a) Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

b) Los proyectos de edificación contendrán un anexo con las medidas que tomarán para la restauración del espacio circundante a la edificación, la plantación de restos y masas arbóreas, así como las mejoras de los viales y espacios públicos existentes.

c) El Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Impacto Ambiental cuando lo aconsejen las circunstancias particulares que concurren en las solicitudes de licencia de obras o de actividad de cualquier clase de suelo y en particular en los casos previstos en el artículo precedente.

B.5.3.4.9.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LA VÍA PÚBLICA:

Para la autorización de obras y actividades vinculadas al servicio y entretenimiento de la vía pública se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley de Carreteras y las condiciones urbanísticas que se indican en este Plan General para cada tipo específico de edificación que se declara compatible con cada clase de suelo:

a) Infraestructuras básicas: gasolineras, áreas de servicio, etc. se regirán por el artículo B.5.3.4.6.

b) Equipamientos terciarios: Moteles, Bares, etc. se regirán por el artículo B.5.3.4.5. La parcela mínima en estos casos será el 50% de la especificada para cada clase de suelo.

B.5.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN:

Además de las condiciones particulares de uso que se indican en el apartado B.5.3.4, deberán tenerse en cuenta estas condiciones generales de edificación para cada tipo de Suelo No Urbanizable:

B.5.4.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL.

1.- IDENTIFICACIÓN EN LOS PLANOS: NÚCLEO RURAL/SNUNR

2.- USOS COMPATIBLES

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
EQUIPAMIENTO BÁSICO  
EQUIPAMIENTO TERCIARIO  
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

3.- USOS INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL COLECTIVA  
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA  
INDUSTRIAL

4.-CONDICIONES PARA EDIFICACIÓN

Los terrenos así delimitados se reordenarán conjuntamente con el Suelo Urbano de Núcleo Rural mediante Plan Especial para la localización de las dotaciones y equipamientos necesarios.

Transitoriamente, hasta la Aprobación Inicial del Plan Especial citado, podrá edificarse en parcelas que superen la superficie mínima que aquí se establece y que frente a caminos públicos existentes.

4.1.- Usos residenciales y terciarios:

Parcela mínima (una vez descontada las superficies de ensanche de caminos): 500 m<sup>2</sup>

Podrá edificarse en parcela de superficie menor, si pueden cumplirse las condiciones siguientes y la parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la aprobación definitiva de este Plan General.

Retranqueos mínimos a lindes y fachadas: 4 m

Altura máxima 7 m - 2 p.

Ocupación máxima 40%

4.2.- Otros usos:

Se regularán por las condiciones particulares de los artículos B.5.2 y B.5.3 que les sean de aplicación.

4.3.- Balsones e invernaderos: prohibidos.

4.4.- Vallados: Altura máxima de la parte ciega 1 m. a todos los linderos.

4.5.- Obras de acondicionamiento: Los proyectos de edificación contendrán un anexo que incluya, como mínimo, las siguientes obras de acondicionamiento: ensanche y explanación de viales, abastecimiento de agua potable, electrificación y tratamiento de aguas residuales.

4.6.- Ensanche de caminos: Para autorizar obras en este suelo, los propietarios adscribirán al uso público los ensanches de viales y demás terrenos de uso público que se señalen en el Plan General mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.7.- Las alineaciones contenidas en los planos tendrán carácter indicativo hasta la aprobación del P.E.R.I.

B.5.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

1.- ABREVIATURA PARA IDENTIFICACIÓN EN LOS PLANOS: SNUG

2.- USOS COMPATIBLES:  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA  
EQUIPAMIENTO BÁSICO  
INDUSTRIAL EXTENSIVO  
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS  
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA  
EQUIPAMIENTO TERCIARIO  
RECREATIVO

3.- USOS INCOMPATIBLES:  
RESIDENCIAL COLECTIVA  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA

4.- CONDICIONES PARA EDIFICACIÓN

4.1.-Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>  
Retranqueos mínimos a lindero 10 m

4.2.-Balsones: Permitidos.

4.3.-Invernaderos: Permitidos.

4.4.-Vallados:

Altura máxima de la parte ciega	2 m.	a linderos
" " " " " "	1 m.	a vial

4.5.-Núcleo de población:

Constituyen núcleo de población una agrupación de más de 600 m<sup>2</sup> de edificación cubierta con altura igual o superior a 3 m de cualquier tipo en un radio de 100 m.

En las áreas clasificadas con un uso exclusivo, el núcleo de población se forma a partir del máximo de edificación que se fija en cumplimiento de sus condiciones particulares. (MP 20)

B.5.4.3.- SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA INTENSIVO

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN LOS PLANOS: SNUAI

2.- USOS COMPATIBLES:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA  
EQUIPAMIENTO BÁSICO  
INDUSTRIAL EXTENSIVO  
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS  
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA  
EQUIPAMIENTO TERCIARIO  
RECREATIVO

3.- USOS INCOMPATIBLES:

RESIDENCIAL COLECTIVA  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA

4.-CONDICIONES PARA EDIFICACIÓN:

4.1.-Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>  
Retranqueos mínimos a lindero 10 m

4.2.-Balsones: Permitidos.

4.3.-Invernaderos: Permitidos.

4.4.-Vallados:

Altura máxima de la parte ciega 2 m. a linderos  
" " " " " " 1 m. a vial

4.5.-Núcleo de población:

Constituyen núcleo de población una agrupación de más de 400 m<sup>2</sup> de edificación cubierta, con altura igual o superior a 3 m de cualquier tipo en un radio de 100 m.

B.5.4.4.- SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA EXTENSIVO

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN LOS PLANOS: SNUAE

2.- USOS COMPATIBLES:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA  
EQUIPAMIENTO BÁSICO  
INDUSTRIAL EXTENSIVO  
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS  
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA  
EQUIPAMIENTO TERCIARIO  
RECREATIVO

3.- USOS INCOMPATIBLES:

RESIDENCIAL COLECTIVA  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA

4.-CONDICIONES PARA EDIFICACIÓN:

4.1.-Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>  
Retranqueos mínimos a lindero 10 m

4.2.-Balsones: Permitidos.

4.3.-Invernaderos: Permitidos.

4.4.-Vallados:

Altura máxima de la parte ciega 2 m. a linderos  
" " " " " " 1 m. a vial

4.5.-Núcleo de población:

Constituyen núcleo de población una agrupación de más de 400 m<sup>2</sup> de edificación cubierta, con altura igual o superior a 5 m de cualquier tipo en un radio de 100 m.

B.5.4.5.- SUELO NO URBANIZABLE de SISTEMAS GENERALES

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN LOS PLANOS: SNUSG

2.- USOS COMPATIBLES

El uso específico del Sistema general considerado en cada caso.

3.- USOS INCOMPATIBLES

El resto de usos que por sus especiales características impidan o dificulten el normal funcionamiento del sistema general al cual se dedique este suelo.

4.- CONDICIONES PARA EDIFICACIÓN

Las específicas del sistema general de que se trate.

#### B.5.4.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN PLANOS: SNUPM

2.- USOS COMPATIBLES:

Por su especial protección, este suelo solo puede destinarse a usos directamente relacionados con el mantenimiento del medio natural, su conservación y mejora a través de repoblación forestal o mejora de cauces y orografía.

Podrá permitirse, con carácter excepcional, pequeñas construcciones para el mantenimiento de las fincas, con uso residencial, hostelería o de almacén.

3.- USOS INCOMPATIBLES:

Todos aquellos usos que impidan o dificulten la conservación de su estado natural y en particular los que lleven consigo construcciones o alteraciones de la topografía en su estado natural.

4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

4.1 Parcela mínima: 100.000 m<sup>2</sup>

4.2 Retranqueos mínimos a todos los linderos 20 m.

4.3 Edificabilidad máxima: 0.002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4.4 Altura máxima: 6 m. y 2 p.

4.5 Vallados: Altura máxima de la parte ciega: 1m.

4.6 Núcleo de población:

Constituye núcleo de población una agrupación de más de 100 m<sup>2</sup> de edificación cubierta con altura igual o superior a 3 m., de cualquier uso, en un radio de 200 m.



#### B.5.4.7.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE RAMBLAS

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN PLANOS: SNUPR

2.- USOS COMPATIBLES:

Por su especial protección, este suelo sólo puede destinarse a usos directamente relacionados con mantenimiento del medio natural, su conservación y mejora.

Podrá permitirse, con carácter excepcional, la extracción de áridos y las actividades agrícolas en su zona de protección.

3.- USOS INCOMPATIBLES:

Todos aquellos usos que impliquen la permanencia de personas de forma continuada.

4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: El suelo así clasificado no es edificable. No obstante, la delimitación exacta de estas zonas está supeditada al deslinde de la línea de máxima avenida por la Confederación Hidrográfica del Segura, por lo que en caso de quedar excluidos alguno de estos terrenos de esta clasificación se reclasificaron con el tipo de suelo del colindante en el plano de Estructura General del Territorio de este PGMO. Las condiciones de edificación serán las que le correspondan según el tipo de suelo en que quede reclasificado.

B.5.4.8.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN PLANOS: SNUPC

2.- USOS COMPATIBLES:

Por su especial protección, este suelo sólo puede destinarse a usos directamente relacionados con el mantenimiento del medio natural, su conservación y mejora.

Podrá permitirse, con carácter excepcional, los usos previstos por la Ley de Costas, de conformidad con los planes y programas de los suelos colindantes.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: El suelo así clasificado no es edificable.

B.5.4.9.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

1.- ABREVIATURA DE IDENTIFICACIÓN EN PLANOS: SNUPA

2.- USOS COMPATIBLES:

Por su especial protección, este suelo sólo puede destinarse a usos directamente relacionados con el mantenimiento de los yacimientos arqueológicos, su conservación y mejora.

Podrá permitirse, con carácter excepcional, los usos y construcciones autorizados por la Dirección General de Cultura, de conformidad con los planes y programas de los suelos colindantes y siempre que tiendan a la preservación del patrimonio arqueológico municipal.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: El suelo así clasificado no es edificable, con las excepciones previstas en el punto anterior.

B.6.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

B.6.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

B.6.1.- Generalidades:

B.6.1.1.- Definición.

Constituye el suelo urbanizable no programado aquéllos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

B.6.1.2.- Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

1.- En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Mazarrón podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2.- Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo B.2.2.7 de éstas Normas, y aquéllos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3.- Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

4.- El contenido de los planes parciales será el determinado en el artículo B.7.2., siendo la presentación del proyecto de estatutos la entidad de conservación sólo obligatorio para aquellos sectores de suelo urbanizable no programado no incluidos en el apartado 6 del presente artículo.

5.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable no programado deberá constituir una entidad urbanística colaboradora para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos a excepción de los sectores que se relacionan a continuación, por su colindancia con el suelo clasificado como urbano, y por su continuidad e integración en la trama urbana.

6.- Relación de sectores de S.U.N.P. colindantes a suelo urbano y exentos de la obligación de constitución de entidad urbanística conservadora:

- A06-05 Plan Parcial "La Charca".
- A05-01-02 Plan Parcial "Los Caleñares Sur".
- A05-01-03 Puerto de Mazarrón.
- A05-01-06 Puerto de Mazarrón (zona Bolnuevo).

A05-01-05 Puerto de Mazarrón (zona Bolnuevo).

A05-06-01 Mazarrón Este.

A05-06-02 Mazarrón Este.

(MP 73)

#### B.6.1.3.- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establece en el Título V de las presentes Normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables.

2.- Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

#### B.6.1.4.- Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística.

1.- Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada una de las áreas que se establece en los planos del Plan General ó bien a partes homogéneas de las mismas, cumpliendo los criterios, básicos establecidos a continuación:

- La superficie mínima de la actuación no podrá ser inferior a 7,5 Ha.
- Se deberá justificar que el suelo a desarrollar mediante el Programa de actuación Urbanística constituye una unidad urbanística integrada.
- Se mantendrán los sistemas generales previstos para las distintas áreas urbanísticas tanto numéricamente como en situación geográfica.
- Cuando se proceda a desarrollar parte de un área urbanística se deberán justificar los sistemas generales en porcentaje igual ó superior al previsto para el área en cuestión.
- El resto de parámetros que regulan las condiciones para la ordenación, fijados por el Plan General para el desarrollo de los suelos urbanizables no programados no se altera.

(MP 55)

2.- No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada sector. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más sectores dentro de un Programa de Actuación urbanística, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

#### B.6.1.5.- Condiciones urbanísticas de las áreas.

1.- De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada sector, y conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos genéricos o globales característicos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente la edificabilidad neta; los criterios para la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; las reservas de suelo mínimo para sistemas generales; las tipologías arquitectónicas características; y, en general, las condiciones específicas que se consideran esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

c) Las superficies destinadas a sistema general de espacios libres nunca podrá ser inferior a 5 m<sup>2</sup>/habitante y deberá ubicarse en

la primera línea del mar en los sectores colindantes con la zona marítimo-terrestre.

B.6.1.6.- Edificabilidad global:

Se entiende por edificabilidad neta la calculada sobre el área de Suelo Urbanizable No Programado total que se delimita para cada área.

B.6.1.7.- Condiciones transitorias de edificación:

Con carácter transitorio, antes de la aprobación inicial de las Bases rectoras para la formulación de los Programas de actuación Urbanística, se podrá edificar en este tipo de suelo, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Se respetarán las incompatibilidades de usos previstos en cada área, las edificabilidades, y demás condiciones que se establecen en estas Normas.

b) Se cederá al Ayuntamiento un 30% de la superficie de la finca como reserva de terrenos a considerar en los futuros Programas de Actuación Urbanística que se desarrollen.

c) La superficie mínima de la finca sobre la que se pretende construir será de 20.000 m<sup>2</sup>.

d) La localización de la cesión se realizará discrecionalmente por el Ayuntamiento, quien podrá, a la vez imponer otras condiciones que se estimen necesarias para la futura programación del área.



B.6.2.- ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO:

B.6.2.1.- ÁREAS RESIDENCIALES:

A-05-01 Puerto de Mazarrón  
A-05-02       "               "  
A-05-03       "               "  
A-05-04       "               "  
A-05-05       "               "  
A-05-06 Mazarrón (Este)  
A-05-07 El Saladillo  
A-05-08 Ampliación Rusticana

B.6.2.2.- ÁREAS INDUSTRIALES

A-06-01 Carretera de Puerto de Mazarrón  
A-06-02 Carretera de La Pinilla  
A-06-03 Mazarrón (Norte)  
A-06-05 Puerto de Mazarrón (MP.PGMO 38)

B.6.2.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

B.6.2.3.1.- ÁREA S-05-01

Constituye el ensanche del Puerto de Mazarrón al norte de su casco urbano. Son las áreas propiamente incardinadas en la estructura general y realmente indiferenciadas respecto de los sectores programados previstos: al oeste, zonas entre ronda de poniente y Ordenación Bahía, e intersticios entre Bolnuevo y urbanizaciones colindantes; al este, áreas encuadradas entre vial de circunvalación de la carretera del Puerto a Cartagena y Suelo urbano, Playasol y Rihuete.

La delimitación de este sector está condicionada al informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Segura.

A).- USO GENÉRICO

RESIDENCIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación residencial.....	0.15	m2/m2
En edificación terciaria/turística	0.15	"
		-----
Total .....	0.30	"

C).-RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	10%
Sistema General de Dotaciones.....	5%

Total -----  
15%

Como consecuencia del Estudio de Impacto Ambiental encargado por el Ayuntamiento de Mazarrón referente a la modificación puntual número 38 del P.G.O.U. de su municipio, se establecen una serie de medidas protectoras y correctoras así como el programa de vigilancia y las prescripciones Técnicas que deben tenerse en cuenta en la normativa reguladora para el desarrollo de las nuevas áreas configuradas.

Además, al tener indicios de la presencia en la zona de restos arqueológicos, en un punto bastante definido, deberán tenerse en cuenta en la normativa las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Cultura.

Tanto en el sector A-05-01/01, como en el sector A-05-01/06 cualquier licencia de urbanización o construcción deberá incluir la siguiente cláusula: "Será necesario la supervisión de las remociones de tierra para el desfonde, a realizar por técnicos arqueólogos designados a través de la Dirección General de Cultura. Para ello, los interesados deberán de dar aviso previo con la suficiente antelación, a la sección

de arqueología del servicio regional de patrimonio histórico, de la fecha prevista para el inicio de las obras, a fin de que los citados técnicos puedan llevar a cabo la mencionada supervisión. En ningún caso podrán realizarse remociones de terreno bajo la rasante sin supervisión técnica especificada.

Esta autorización, va vinculada al cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente, y al derivado de la aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. La presente resolución no exime de la obligación de obtener las licencias y permisos municipales que corresponda, y del cumplimiento de las condiciones de los mismos".

B.6.2.3.2.- ÁREA S-05-02

Área exclusiva de usos terciarios, equipamientos públicos y privados, ubicado entre el segundo vial de circunvalación y la carretera actual y la carretera de desvío de Mazarrón a Cartagena, sectores del Alamillo y Costa.

A).- USO GENÉRICO

TERCIARIO/TURÍSTICO

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

Edificación terciaria/turística	0.10 m2/m2
	-----
Total .....	0.10 "

C).-RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres .....	15%
Sistema General de Dotaciones .....	5%
	-----
Total .....	20%

B.6.2.3.3.- ÁREA S-05-03

Área limitada por la variante intermedia de usos residencial, turístico, equipamientos, públicos y privados, a modo de terminación de las áreas colindantes.

A).- USO GENÉRICO

TERCIARIO-TURÍSTICO

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

Edificación terciaria/turística.....	0.10 m2/m2
Total .....	0.10 "

B) RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres .....	12%
Sistema General de Dotaciones .....	8%
Total .....	20%

B.6.2.3.5.- ÁREA S-05-04

Este área de costa completa la urbanización de la Bahía de Mazarrón, con usos turísticos, hoteleros y residenciales de vivienda unifamiliar aislada exclusivamente de muy baja densidad en correspondencia con las actuaciones de San Ginés y de la Isla Plana en el Término Municipal de Cartagena.

A).- USO GENÉRICO

RESIDENCIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación residencial.....	0.10 m2/m2
En edificación terciaria/turística	0.10 "
	-----
Total .....	0.20 "

C).- RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	10%
Sistema General de Dotaciones.....	10%
	-----
Total	20%

B.6.2.3.5.- ÁREA S-05-05

Suelo de las costas de poniente de Mazarrón entre la bahía de Cueva Lobos y el Término Municipal de Lorca. Este área que completaría la urbanización de las costas de Mazarrón una vez salvadas las áreas protegidas de Calaleño y Punta Negra y las zonas protegidas de influencia de las ramblas de Pastrana y Villalba (correspondiente a todo el frente aprovechable de la playa de Covaticas), delimita una zona de difícil acceso con importantes dificultades para la incorporación a la estructura general, dado el alejamiento e insuficiencia de los servicios generales de infraestructura necesarios.

A).- USO GENÉRICO

RESIDENCIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación residencial.....	0.10 m2/m2
En edificación terciaria/turística	0.10 "
	-----
Total .....	0.20 "

C).- RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	15%
Sistema General de Dotaciones.....	5%
	-----
Total	20%

La extensión de las zonas edificables no sobrepasará los 500 m de frente de costa y los intersticios entre estos tendrán 300 m, como mínimo, de anchura libre de edificable.

Deberá realizarse un solo PAU para esta área y con la edificabilidad global asignada no se podrá superar 15 viviendas/ha.

B.6.2.3.6.- ÁREA S-05-06

Constituye el ensanche de Mazarrón al este y sur de su casco urbano.

A).- USO GENÉRICO

RESIDENCIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación residencial.....	0.225 m2/m2	(75% del total)	
En edificación terciaria/turística	0.075 "	(25% del total)	
	-----		
Total .....	0.30 "		(MP 61)

C).-RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	8,05%	
Sistema General de Dotaciones.....	4,03%	
Sistema General Viario.....	16,50%	
	-----	
Total	28,58%	(MP 61)



B.6.2.3.7.- ÁREA S-05-07

Comprende el área denominada "El Saladillo".

A).- USO GENÉRICO

RESIDENCIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación residencial.....	0.06 m2/m2
En edificación terciaria/turística	0.04 "
	-----
Total .....	0.10 "

C).- RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	30%
	-----
Total	30%

En esta área se dispondrá de depuradora de aguas residuales independientes de la municipal.

B.6.2.3.8.- ÁREA S-05-08

Constituye el ensanche de la urbanización Rusticana.

A).- USO GENÉRICO

RESIDENCIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación residencial.....	0.10 m2/m2
En edificación terciaria/turística	0.05 "
	-----
Total .....	0.15 "

C).- RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	15%
Sistema General de Dotaciones.....	10%
	-----
Total	25%

B.6.2.3.9.- ÁREAS DE USO INDUSTRIAL:

Área A-06-01  
Área A-06-02  
Área A-06-03  
Área A-06-05 (MP 38)

A).- USO GENÉRICO

INDUSTRIAL

B).- EDIFICABILIDAD GLOBAL

En edificación industrial.....	0.30 m2/m2	
		-----
Total .....	0.30 "	

C).- RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada.

Sistema General de Espacios Libres.....	10%	
		-----
Total		10%

La delimitación del sector A-06-03 queda condicionada al informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Segura.

## B.7.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

## B.7.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### B.7.1.-DETERMINACIONES GENERALES

#### B.7.1.1.- Definición.

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo, o bien que contienen programa propio como consecuencia de situaciones transitorias anteriores.

#### B.7.1.2.- Revisión del programa.

1.- El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Mazarrón cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a), de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas.

c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes de suelo urbanizable programado.

2.- La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3.- En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en el que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

#### B.7.1.3.- Desarrollo del suelo urbanizable programado.

1.- El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los Planos de Plan General.

2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas.

3.- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado. Integrarán elementos de sistemas generales cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Normas del Plan General

#### B.7.1.4.- Régimen urbanístico de la propiedad.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en el presente capítulo; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

3.- Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado

en cada caso conforme al presente Plan, según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

#### B.7.1.5.- Aprovechamiento medio global.

1.- El Plan General señala el aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.

2.- Tales aprovechamientos resultarán convertibles, a través del procedimiento establecido en el presente Plan General, a los efectos que en cada sector correspondan a los diferentes propietarios de suelo.

#### B.7.1.6.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

I) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

II) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

III) El quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se impongan por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del título IV de la Ley del Suelo.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

B.7.1.7.- Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

1.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercidas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias de planeamiento.

2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

B.7.1.8.- Requisitos para poder edificar.

1.- En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.



b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red principal de distribución de agua.
- e) Red general de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Base de rodadura de aceras públicas.
- b) Capa de rodadura del pavimento.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que forman parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### B.7.1.9.- Ejecución del planeamiento.

1.- Los Planes Parciales que se formulen encada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatoria y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en de dos (2) años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

3.- Para las urbanizaciones de suelo urbanizable no programado que no estén situadas en colindancia con suelo urbano, será obligatorio constituir una entidad urbanística colaboradora que garantice el mantenimiento y conservaciones de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

En cambio las urbanizaciones colindantes al suelo urbano estarán exentas de dicha obligación por considerarse insertadas en la trama urbana del suelo urbano.

4.- Relación de sectores de S.U.P. colindantes a suelo urbano y exentos de la obligación de constitución de entidad urbanística conservadora:

S03-04 Ord. Bahía fase 3 y 5.  
S03-05 4 Plumas.  
S03-06 Volamar.  
S03-07 Elcomar.  
S03-08 Faro.  
S03-09 Torplasol.  
S03-10 El Alcolar.  
S03-11 Mar de Plata.  
S03-12 La Aceña.  
S03-13 El Juncal  
S03-14 Ampliación Playa Grande.  
S03-15 Ampliación Juncal.  
S03-16 Ampliación Volamar.  
S03-17 La Cañadica.  
S03-18 Ampliación La Cañadica.  
S03-19 El Castellar 2.  
(MP 73)

#### B.7.2.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

##### B.7.2.1.- Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

##### B.7.2.2.- Memoria del Plan Parcial.

1.- Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2.- Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresa los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector o sectores de Plan Parcial.
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan general.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

5.- En anexo a la memoria se presentará el proyecto de estatutos de la Entidad de Conservación de la futura urbanización para el caso de los planes parciales que afecten a sectores de suelo urbanizable programado no indicados en el artículo B.7.1.9.3. y a los no programado no indicados en el artículo B.6.1.2.5. No podrá aprobarse inicialmente ningún Plan Parcial si simultáneamente no se aprobasen dichos estatutos.

(MP 73)

#### B.7.2.3.- Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

1.- Los Planes Parciales expresarán, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2.- El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

#### B.7.2.4.- Estudio económico y financiero del Plan Parcial

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

B.7.2.5.- Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial podrá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono, con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

B.7.2.6.- Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

f) Geotécnico, cuando sea preciso para diferenciar las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas.

h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

#### B.7.2.7.- Planos de ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización telefónica. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo

vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

#### B.7.2.8.- Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### B.7.3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

##### B.7.3.1.- Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de la ordenación que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles y vertical. Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos, por tramos completos de las calles.

#### B.7.3.2.- Proyectos de urbanización.

Para la tramitación del Proyecto de Urbanización será necesario la Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación y la cesión al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes de los terrenos y solares correspondientes.

1.- Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2.- En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3.- Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de hidrantes y riego para viales y jardines.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Redes subterráneas de distribución de energía eléctrica y telefonía.
- g) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- h) Alumbrado público.
- i) Aparcamientos y espacios reservados para contenedores de basura.
- j) Señalizaciones y marcas.

4.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad hasta el punto que tenga capacidad suficiente para atender la demanda generada por el Plan Parcial.

#### B.7.4.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN



#### B.7.4.1.- criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecen estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### B.7.4.2.- Reservas de suelo para dotaciones.

1.- La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

2.- Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso de las mismas, tanto desde la red viaria como de la red peatonal.

#### B.7.4.3.- Parques y jardines

1.- El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello, se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2.- Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - ramblas, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3.- Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### B.7.4.4.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1.- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2.- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario. Su ancho mínimo será de 4 m. en sendas peatonales y 1.50 m en aceras.

3.- En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones. El ancho mínimo de todo vial con circulación rodada será de 9 m.

4.- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado.

5.- La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

6.- Los espacios para ubicar los contenedores de basura se dispondrán en la vía pública, sin reducción del ancho de viales ni interrumpido el paso en aceras ni ocupando espacios de jardines. Sus dimensiones mínimas serán de 1.1 m x 2.2 m. Su número se calculará a razón de cada 30 unidades (viviendas/100 m<sup>2</sup> de LC) o fracción.

#### B.7.4.5.- Condiciones de los estacionamientos.

1.- El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2.- El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.

3.- Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4.- El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

#### B.7.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

##### B.7.5.1.- Condiciones de la edificación.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas normas para el suelo urbano.

##### B.7.5.2.- Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas.

#### B.7.6.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

El Suelo Urbanizable Programado del Plan General se divide en dos categorías distintas, el correspondiente a sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente y en fase avanzada de ejecución y el correspondiente a sectores sin planeamiento parcial o con planes parciales aprobados o en trámite sin ejecutar.

El primer grupo de ellos, es decir, el conjunto de los sectores que poseen un Plan Parcial propio aprobado definitivamente y en fase avanzada de ejecución, se recoge en este Plan General sin

incorporación al Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado. Los otros sectores que no tienen Plan Parcial aprobado definitivamente o bien que su ejecución no está suficientemente avanzada, pasan a regularse a través del mecanismo del Aprovechamiento Medio.

En estas normas se entiende por Uso Genérico al predominante en cada sector, sin perjuicio de la existencia de otros diferentes definidos en el plano de zonificación de cada Plan Parcial.

En los planes parciales donde se indica que se ajustan las edificabilidades, se modifica la unidad de medida pasando de m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin modificar la intensidad.

**B.7.7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LOS SECTORES YA DEFINIDOS POR PLANES PARCIALES APROBADOS O EN TRÁMITE, O DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL PARA SU DESARROLLO:**

En esta relación se indica junto a la denominación de la zona en el plano del Plan General, la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima en número de plantas.

Denominación/edificabilidad/plantas

**COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD  
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

SECTOR	DENOMINACIÓN	COEFICIENTE M2/M2
S-03-01	PUNTABELA	0´15
S-03-02	TRIANAMAR	0´275
S-03-04	ORD. BAHÍA FASE 3 Y 5	S/RESOLUCIÓN
S-03-05	4 PLUMAS	0´743
S-03-06	VOLAMAR	0´304
S-03-07	ELCOMAR	0´3
S-03-08	FARO	0´4
S-03-09	TORPLASOL	0´536
S-03-10	EL ALCOLAR	0´31
S-03-11	MAR DE PLATA	0´3
S-03-12	LA ACEÑA	0´3
S-03-13	EL JUNCAL	0´3
S-03-14	AMPLIACIÓN PLAYA GRANDE	0´3
S-03-15	AMPLIACIÓN JUNCAL	0´3
S-03-16	AMPLIACIÓN VOLAMAR	0´3
S-03-17	LA CAÑADICA	0´3
S-03-18	AMPLIACIÓN LA ACEÑA	0´3
S-03-19	EL CASTELLAR 2	0´3
S-04-01	INDUSTRIAL NORTE	0´5

B.7.7.1.- GRUPO 1:

1.- Planes Parciales que se incluyen como Urbanizable Programado con programa propio:

a) PUNTABELA (S-03-01):

Precisa revisión de conformidad con lo indicado en esta memoria para proceder a su urbanización. Esta revisión incluye la descalificación de parte del suelo situado a poniente y el paso a suelo urbano de la parte delimitada. La nueva delimitación del Suelo Urbanizable Programado se indica en la documentación gráfica de este Plan General.

a.1.- USO GENÉRICO

El Uso genérico será el residencial con la siguiente tipología arquitectónica característica:

(RUA) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

a.2.- EDIFICABILIDAD NETA

La resultante de aplicar su tipología arquitectónica característica.

a.3.- CRITERIOS ESPECÍFICOS QUE CON CARÁCTER OBLIGATORIO DEBEN CONSIDERARSE EN LA REVISIÓN:

a) Se mantendrán los espacios libres públicos en este Plan Parcial llegando hasta una superficie mínima de 110% de su superficie.

b) Se mantendrá la zona de protección de la costa de 20m. de ancho como espacio libre público, regularizándose hasta el vial que discurre paralelo a la costa.

c) Delimitar las reservas de equipamientos privados y públicos que en función del número de viviendas resultantes corresponda según el Reglamento de Planeamiento.

d) Fijar alineaciones y rasantes.

e) Pasar a uso hotelero y de equipamientos la parcela residencial colectiva de mayores dimensiones, en primera línea de costas, en el extremo oeste de la ordenación.

f) En cuanto a la gestión, deberán delimitarse dos polígonos de actuación dentro del sector. El primer polígono abarcará el área más consolidada y un número exiguo de parcelas colindantes, en primera línea de costa, para completar la infraestructura necesaria que obligatoriamente incorporará una red de alcantarillado en el proyecto de urbanización que, a este efecto, se apruebe. Se incorporarán los espacios libres públicos y algún equipamiento; el segundo polígono se

delimitará desde el anterior hasta una cota de protección, desclasificando a suelo no urbanizable las cotas superiores del extremo oeste para no incrementar la afección de vistas y del paisaje, según se grafía en el plano. Asimismo, se desclasifica el promontorio de Cueva de Lobos por su interés paisajístico (Pasa a Suelo No Urbanizable de Protección de Costa - SNUPC) dentro de las previsiones del Plan General para este tipo de elementos. Este sector incluirá los espacios libres, equipamientos y la cesión del 10% de aprovechamiento medio. El sistema de actuación será de compensación y el proyecto de urbanización fijará la infraestructura a realizar, incluyendo red de alcantarillado y depuración.

g) Asimismo, se incluirá un Plan de Etapas para la ejecución de infraestructuras y servicios con una duración de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan General. Si pasado este plazo no se desarrollara este sector o parte de él, se pasaría a Suelo Urbanizable No Programado la parte calificada y no urbanizada.

#### a.4.- TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS CARACTERÍSTICAS

a.4.1.- Residencial unifamiliar aislada, aplicando la ordenanza "RUA" y "RUU" de este Plan General, modificada en cuanto a parcela mínima que será de 500 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta con altura máxima de 2 plantas para uso residencial y 3 plantas para uso terciario-turístico y equipamientos terciarios.

a.4.2.- El aprovechamiento medio de este sector será de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

a.4.3.- La densidad máxima de viviendas será de 20 viviendas/ha. y la edificabilidad global será inferior a 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

a.4.4.- El porcentaje de suelo o edificación para uso hotelero-turístico exclusivo, no será inferior al que se establecía en el planeamiento anterior.

a.4.5.- La distribución de las tipologías edificatorias se realizará de tal manera que se produzca el menor impacto visual y paisajístico desde y hacia el mar, teniendo en cuenta la topografía preexistente.

b) TRIANAMAR (S-03-02):

Situación administrativa:

Plan Parcial

Aprobación Definitiva por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 24 de Noviembre de de 1987, a reserva de la subsanación de reparos que se contienen en la Fundamentación Tercera y Cuarta, entrando en vigor directamente una vez subsanados ante el Ayuntamiento. De tal subsanación se dará cuenta a la Consejería de Política Territorial y Urbanismo. El acto de aprobación definitiva queda condicionado a la prestación de la garantía prevista en el artículo 20 de la Ley Regional 12/1986, de 20 de Diciembre. Una vez constituida se publicará la Resolución sobre aprobación definitiva en el B.O.R.M.

Proyecto de Urbanización

Pendiente de tramitación una vez se perfeccione la aprobación definitiva.

Proyecto de Compensación

Sin iniciar su tramitación.

Ordenanzas de edificación:

Residencial A .....	RCB/2.46/3
Residencial B .....	RUU/0.54/2
Residencial C .....	RUA/0.24/2
Centro de EGB D .....	EBD/0.43/2
Preescolar E .....	EBD/0.43/2
Sanitario F .....	EBI/0.68/2
Administrativo G .....	EBI/0.68/2
Parque Deportivo H ....	EBE/0.16/2
Espacio libre .....	EBE/0.00/0
Zona Comercial K .....	ET/0.75/2
Zona Comercial L .....	ET/0.40/2
Protección Barranco ..	EBE/0.00/0
Servicios .....	IB/----/-

c) ORDENACION BAHIA FASES 3 Y 5 (S-03-04):

Se incorpora en este Plan General la delimitación y determinaciones de la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General de 17 de Octubre de 1989, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificación:

Se establecen las siguientes determinaciones:

c.1) Se grafían en los planos del Plan General la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc. del Plan Parcial, teniendo valor prioritario el plano del Plan General sobre el plano de zonificación del Plan Parcial al cual sustituye y anula.

c.2) Se disminuye la edificabilidad residencial del polígono no consolidado en zonas de apartamentos, pasando a 1.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad por parcela neta, en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo del Reglamento de Planeamiento. Por ello, se ha destinado a uso exclusivo hotelero-turístico el 25% de la edificabilidad total de las zonas de apartamentos, agrupándola en una superficie equivalente al 25% de la superficie total de la referida zona, y se han suprimido algunos de los viales secundarios para estructurar el sector en una mejor coordinación con los sectores colindantes.

Las dotaciones consideradas de cesión obligatoria son las siguientes:

    Uso docente-cultural.....16.000m<sup>2</sup>.  
    Uso social.....10.000m<sup>2</sup>.

Las dotaciones de dominio privado consideradas son las siguientes:

    Uso deportivo.....18.000m<sup>2</sup>.  
    Uso comercial.....10.000m<sup>2</sup>. de Sup. Cons.

c.3) Se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> fase, con un plan de etapas de 4 años (primer cuatrienio de vigencia del plan General) de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de espacios libres, puesta en funcionamiento de equipamientos y servicios etc. Se fija el sistema de actuación de compensación.

d) TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS CARACTERÍSTICAS

d.1) Las ordenanzas correspondientes a la zonificación de este Polígono será la general del Plan con las siguientes modificaciones:

Residencial Colectiva en Bloque.....RCB

Edificabilidad máxima:      a) 1.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
                                    b) 1.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima 5 p con ocupación del 30%, o bien Altura máxima 3 p con ocupación del 50%.



De la edificabilidad se destinará un 25% al uso hotelero o terciario-Turístico agrupado en un 25% de la superficie del solar.

Residencial Unifamiliar Única..... RUU  
Equipamiento Terciario/Turístico..... ET

e) 4 PLUMAS (S-03-05):

Se incorpora en este Plan General su delimitación y sus determinaciones, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificación:

Situación administrativa:

Plan Parcial

Aprobación Definitiva por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

Proyecto de Urbanización.

Aprobación Definitiva por acuerdo del pleno municipal.

Proyecto de compensación

Aprobado definitivamente y pendiente de ejecutar.

Ordenanzas de edificación:

Residencial "A".....	RCB/1.79/4	(MP 47)
Residencial "B".....	RUU/1.79/2	
Comercial.....	ET/2.00/2	
Social.....	EBI/1.07/2	
Docente (E.G.B.).....	EBD/1.07/2	
Docente-Preescolar.....	EBD/1.07/2	
Parque deportivo.....	EBE/0.05/1	

f) VOLAMAR (S-03-06):

Se incorpora en este Plan General su delimitación y sus determinaciones, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificación.

Situación administrativa:

Plan Parcial

Aprobación Definitiva por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

Proyecto de Urbanización

Aprobación Definitiva por acuerdo del pleno municipal, del polígono 1.

Proyecto de Compensación

Aprobado definitivamente y ejecutado el correspondiente al polígono 1. Queda el polígono 2 sin proyecto de urbanización ni proyecto de compensación, por lo que pasado el plazo establecido en el Plan de Etapas del Plan Parcial podrá desclasificarse estos terrenos y pasarlos al área de suelo urbanizable no programado colindante.

A-Residencial .....	RUU/0.58/2
B-Residencial C .....	RUA/0.18/1
C-Residencial E .....	RUA/0.64/2
D-Comercial .....	ET/0.64/2
E-Docente .....	EBD/0.36/2
F-Social y Cultural .....	EBI/0.54/2
G-Sanitario .....	EBI/0.54/2
H-Administrativo .....	EBI/0.54/2
I-Parque Deportivo .....	EBE/0.07/1
J-Verde Publico .....	EBE/0.00/0

g) TORPLASOL (S-03-09):

Se incorpora en este Plan General su delimitación y sus determinaciones, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificación:

Situación administrativa:

Plan Parcial

Aprobación inicial: 3 de marzo de 1988

Aprobación provisional: 29 de abril de 1988

Aprobación Definitiva por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Publicas el 16 de enero de 1990

Proyecto de Urbanización

Pendiente de tramitación. Se ha visto por la Comisión Informativa de Obras y urbanismo Municipal el día 19 de julio de 1988 quedándose pendiente de la subsanación de varios reparos.

Proyecto de compensación

Sin iniciar la tramitación.

h) CASTELLAR 2 (S-03-14):

Situación administrativa:

Plan Parcial

Aprobado definitivamente

Proyecto de Urbanización

En trámite.

Según la Resolución del 3 de agosto de 1988 del Consejero de Política Territorial y Urbanismo, por la cual se suspende la aprobación definitiva del Plan general deben imponerse las siguientes condiciones:

a) Plan de etapas adecuado, con un horizonte de ejecución del primer cuatrienio del Plan general.

b) Incorporación de la franja de 20 m. de ancho anexa a la Z.M.T. al Sistema General de Espacios Libres para constituir el Paseo Marítimo.

c) Adecuación de su perímetro en el límite de poniente a la canalización de la Rambla de las Moreras, incluida en el Plan de Defensa contra Avenidas como desvío del Guadalentín desde la presa del Paretón, sin disminución de espacios libres y equipamientos.

En la Resolución de 17 de octubre de 1989, se mantiene esta determinación debiendo sujetarse la limitación este a lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Segura. En esta misma resolución, en lo que afecta al suelo de ramblas (página 22) se dice que la delimitación de la zona de afección de ramblas deberá realizarse por Confederación del Segura al objeto de fijar el límite de avenidas y por tanto el límite de la clasificación del suelo no urbanizable, de manera que hasta tanto no se produzca esta delimitación por el organismo tutelar de la cuenca debe mantenerse el artículo 26.3 de las Normas Municipales del Plan que recoge las previsiones del Decreto de Prevención de Daños por Avenidas.

En la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General de 9 de mayo de 1991, en su fundamentación tercera (página 23) se dice: Que en relación con la línea de máximas avenidas de Ramblas (se citan varias, entre ellas la rambla de Las Moreras), se mantiene la exigencia de recabar el deslinde con carácter preceptivo y vinculante, según la legislación sectorial y, como presupuesto a cualquier actuación urbanística colindante con cauces publicas por motivos evidentes de seguridad.

i) EL JUNCAL (S-03-13):

Se incorpora en este Plan General su delimitación y sus determinaciones, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificación:

Situación administrativa:

Plan Parcial

Aprobación Definitiva por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Publicas de 15 de julio de 1988.  
Publicado en el B.O.R.M. de 27 de enero de 1989.

Proyecto de Urbanización

Aprobación Inicial por Acuerdo Pleno Municipal de 8 de octubre de 1990.  
Publicado en el B.O.R.M. de 27 de diciembre de 1990.

Aprobado Definitivamente y de constituido el aval de garantía de las obras.

Proyecto de Compensación

Aprobación Definitiva por Acuerdo Pleno Municipal de 25 de mayo de 1990.

Ordenanzas de edificación:

Residencial A .....	RUA/0.27/1
Residencial B .....	RUU/0.27/2
Residencial C .....	RUU/0.54/2
Residencial D .....	RCB/1.07/3
Social y Comercial ....	ET/0.54/2
Docente .....	EBD/0.54/2
Verde.....	EBE/0.00/0

B.7.7.2.- GRUPO 2:

2.- Planes Parciales aprobados o en trámite que se incluyen en el Suelo Urbanizable Programado, dentro del Aprovechamiento Medio del Plan General junto a otros sectores aun no desarrollados:

- a) Elcomar ..... : Cuatrienio 1 (S-03-07)
- b) La Aceña ..... : " (S-03-12)
- c) El Alcolar ..... : " (S-03-10)

Este Plan Parcial debe revisarse de acuerdo a las siguientes condiciones:

c1) Para garantizar la cesión de zonas verdes del Rihuete que sustituyen la compensación de Sistemas Generales, deberá procederse a la cesión al Ayuntamiento de estos terrenos antes de iniciar la tramitación de la Revisión de este Plan Parcial. El plazo que se marca es el de 4 años (primer cuatrienio del Plan), pasado este periodo sin realizar dicha cesión el sector pasara a Suelo Urbanizable No Programado.

c2) El vial de circunvalación de la Ctra. De Cartagena, ejecutado por la Dirección General de Carreteras, previa expropiación de los terrenos, es un Sistema General de Comunicaciones y no debe generar aprovechamiento.

c3) La delimitación queda condicionada al informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Segura.

B.7.7.3.- GRUPO 3:

3.- Sectores de Suelo Urbanizable Programado sin Plan Parcial y que se incluyen, junto a los anteriores, en el Aprovechamiento Medio del Plan General.

- a) Ampliación de La Aceña...: Cuatrienio 2 (S-03-18)
- b) La Cañadica.....: " (S-03-17)
- c) Industrial Norte.....: Cuatrienio 1(S-04-01)

Su delimitación queda condicionada al informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del segura.

d) Ampliación de Playagrande.: Cuatrienio 2 (S-03-14)  
Tendrá un uso residencial hasta el 60% de su aprovechamiento, debiendo dedicar el resto a usos turísticos y de equipamientos.

- e) Ampliación del Juncal..... : " (S-03-15)
- f) Ampliación de Volamar..... : " (S-03-16)

Tendrá un uso residencial hasta el 60% de su aprovechamiento, debiendo dedicar el resto a usos turísticos y de equipamientos.

- g) Mar de Plata.....: Cuatrienio 1 (S-03-11)
- h) Faro.....: " (S-03-08)

SECTOR "FARO" S-03-08

h1) Condiciones urbanísticas:

Calificación Urbanística: suelo Urbanizable Programado en el primer cuatrienio del Plan General.

Sistema de actuación: compensación

Edificabilidad del sector: 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima de la edificación: 5 plantas

Cota máxima de cornisa de las edificaciones sobre el nivel del mar: 30 m.

Se tendrá en cuenta el Aprovechamiento Medio del cuatrienio 1 así como los sistemas generales que se le adscriben para su equilibrio.

h2) Observaciones:

El límite Sur del sector se ajustará a la línea de servidumbre de protección de 100 m. de la zona Marítimo Terrestre. y el límite Este coincidirá con los límites de las instalaciones del faro. En la vertiente Sur no podrá haber ninguna edificación.

La delimitación del Sistema General de Espacios Libres en el entorno del monumento, incluirá los terrenos del cabezo, donde se ubica, hasta el camino que lo bordea por el lado sur.

El Plan Parcial deberá contener un estudio pormenorizado de perspectivas y vistas al objeto de asegurar el mínimo impacto ambiental.

A todos los efectos, la edificación en la vertiente Norte quedara siempre y en todos sus puntos por debajo de la línea de cumbrera del cabezo.

Excepcionalmente, en el extremo Levante del sector, y al objeto de ocultar la edificación existente, se permitirá la disposición de edificación con un máximo de tres plantas, teniendo en cuenta las limitaciones que señale la legislación sectorial, en relación con las instalaciones existentes del Faro. El Plan Parcial justificara el cumplimiento adecuado de estas condiciones.

B.8.- REGIMEN DEL SUELO URBANO



## B.8.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

### B.8.1.- DETERMINACIONES GENERALES

#### B.8.1.1.- Definición y delimitación:

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-ley de 16 de octubre de 1.981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

El Suelo Urbano del Plan General se compone de tres categorías diferentes:

a) Suelo Urbano con condición de solar procedente del suelo urbano genérico anterior.

b) Suelo Urbano sin condición de solar que se incluye en alguna Unidad de Actuación para su urbanización completa.

c) Suelo Urbano con condición de solar procedente de Planes Parciales ejecutados.

d) Suelo Urbano sin condición de solar, a definir su estructura pormenorizada y zonificación mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

#### B.8.1.2.- Contenido:

1. En los planos se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, o Estudios de Detalle.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan.

2. En el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos o actividades pormenorizadas se establecen compatibles o incompatibles para cada de las zonas en que lo

estructura, así reglamentación detallada de las tipologías características arquitectónicas específicas de volumen que definen geoméricamente las construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

3. En los planos de alineaciones se indican, mediante códigos abreviados las normas u ordenanzas urbanísticas a utilizar para la edificación que se realice conforme a este Plan General.

4. En los planos de alineaciones se indican dos tipos de alineaciones, una con línea continua y otra con línea discontinua. La primera es una alineación a vial que permite mantener la fachada de la edificación en planta baja en ese lugar de la parcela. El cómputo de vuelos tanto cerrados como abiertos que se prescriben en las Normas se contabilizan a partir de esa línea, en toda su extensión: calles, chaflanes, etc. La línea discontinua es la alineación de cerramientos de jardines o espacios libres de uso privado o de límites de jardines de uso público.

#### B.8.1.3.-Zonas y Normas:

Para cada Zona se establece una Norma que define un uso característico, una tipología arquitectónica específica y las características arquitectónicas apropiadas.

En cada Zona tenemos, también otras tipologías y usos compatibles que pueden ser autorizados por efecto de esa compatibilidad. Quedan con carácter de dentro de ordenación los edificios construidos tanto si se ajustan al uso característico como a los compatibles indicados en la norma correspondiente.

Los usos incompatibles deben entenderse siempre con carácter genérico a cualquier uso no incluido dentro de la relación de usos compatibles.

#### B.8.1.4.- Zonificación:

Las zonas de este Plan General se clasifican con arreglo al siguiente esquema:

- Zonas residenciales
- Zonas industriales
- Zonas de equipamientos

##### a) Zonas residenciales:

Corresponden a zonas donde se pueden realizar edificaciones residenciales con arreglo a la tipología arquitectónica que se definan en cada caso. Se contemplan las siguientes:

- Residencial Colectiva de Casco
- Residencial Colectiva de Ensanche
- Residencial Unifamiliar Unida
- Residencial Unifamiliar Pareada
- Residencial Unifamiliar Aislada

b) Zonas Industriales:

Aunque en los planos sólo aparece un tipo de zona industrial, la zona Industrial Extensiva, se dan dos tipologías diferentes a fin de disponer de una alternativa en caso de ordenación por manzanas completas o partes homogéneas de manzana y Estudio de Detalle.

- Industrial Intensiva
- Industrial Extensiva

c) Zonas de equipamientos:

Estas zonas deben destinarse a edificaciones o usos específicas que son complementarios del uso circundante para la satisfacción de las necesidades propias de la vida comunitaria o urbana.

Según sea la clase de estos equipamientos se clasifican en:

- Terciarios
- Básicos
- Recreativos
- Infraestructuras Básicas

B.8.1.5.- Clasificación de normas:

A los efectos de este Plan General se establecen las siguientes normas urbanísticas para la edificación:

- |         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| 1.-RCC  | Residencial Colectiva Casco      |
| 2.-RCE  | Residencial Colectiva Ensanche   |
| 3.-RCB  | Residencial Colectiva en Bloques |
| 4.-RUU  | Residencial Unifamiliar Unida    |
| 5.-RUP  | Residencial Unifamiliar Pareada  |
| 6.-RUA  | Residencial Unifamiliar Aislada  |
| 7.-II   | Industrial Intensiva             |
| 8.-IE   | Industrial Extensiva             |
| 9.-ET   | Equipamiento Terciario Turístico |
| 10.-EBI | Equipamiento Básico Intensivo    |
| 11.-EBD | Equipamiento Básico Docente      |
| 12.-EBE | Equipamiento Básico Extensivo    |
| 13.-ERC | Equipamiento Recreativo Cerrado  |
| 14.-ERA | Equipamiento Recreativo Abierto  |
| 15.-IB  | Infraestructuras Básicas         |

B.8.1.6.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano:

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en estas Normas, dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que le corresponda.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

B.8.1.7.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano:

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Mazarrón los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados, por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de la Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo 1 del Título IV de la LEY del Suelo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

#### B.8.1.8.- Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

#### B.8.1.9.- Condiciones generales previas para la edificación

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones.

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas,

gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación y, para aquellas parcelas incluidas en unidades de actuación discontinuas, que se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de compensación económica que, como contribución a las cargas de la unidad, establecen estas Normas.

2. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el propio Plan, se considerarán a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

#### B.8.1.10.- Edificación previa a la condición de solar

1. Los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) b) y d) del número 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme
- d) Capa intermedia asfáltica del firme
- e) Red de distribución de agua

- f) Red de suministro energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas
- g) Red de alumbrado público
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Base de rodadura de aceras públicas
- b) Capa de rodadura del pavimento
- c) Red de riego e hidrantes
- d) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas
- e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### B.8.1.11.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo.

1.- El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2.- El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

3.- Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.



## B.8.2.- GESTION DE SUELO URBANO

### B.8.2.1. - Determinaciones de gestión en las Áreas de planeamiento diferenciado mediante Plan Parcial.

1.- A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Plan Parcial contiene, en su caso, la delimitación explícita de los polígonos o unidades de actuación y fijación de los sistemas de actuación aplicables a la ejecución del área.

Estas delimitaciones constituyen el ámbito o los ámbitos en que se produce en estas áreas la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

2.- La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Mazarrón y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

### B.8.2.2.- Delimitación de polígonos y unidades de actuación continuas en el resto del suelo urbano.

1.- En las Áreas remitidas a planeamiento de reforma interior o a Estudios de Detalle en desarrollo del Plan General, el planeamiento procederá a determinar polígonos o unidades de actuación cuya delimitación, conforme al artículo 118 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, o con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística en el trámite de aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

2.- En los casos señalados en el número anterior, no cabrá la subdivisión de los polígonos o unidades de actuación, salvo mediante especificación expresa y motivada del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle, en su caso, dichas áreas o excepcionalmente se acredite su conveniencia en el trámite de aprobación del Estudio de Detalle.

3.- Igualmente y con independencia de las delimitaciones a que se refieren tanto el número 1 precedente como el artículo anterior, el Plan General ha determinado unidades de actuación con la delimitación definitiva, cuya modificación habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Mazarrón mediante el procedimiento señalado por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### B.8.2.3.- Delimitación de unidades de actuación discontinuas.

En ejecución del Plan y dentro de cada una de las áreas urbanísticas de reparto, el Ayuntamiento de Mazarrón delimitará, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, unidades de actuación discontinuas que podrán incluir parcelas aisladas.

#### B.8.2.4.- Aprovechamiento urbanístico.

1. - Constituye el aprovechamiento urbanístico el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada uno de los terrenos y parcelas del suelo urbano a efectos de desarrollar el equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento y definir, en cada caso, el contenido normal de la propiedad.

#### B.8.2.5.- Reparcelaciones económicas.

1.- Las unidades de reparcelables que reúnan las condiciones señaladas para las unidades de actuación discontinuas, recogidas en el artículo anterior limitarán sus efectos, conforme a lo que establece el artículo 99.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las compensaciones económicas que procedan, además de hacer efectivas las cesiones gratuitas que correspondan y regularizar, cuanto fuese necesario, los linderos de las propiedades primitivas.

2.- En dichas unidades el expediente de reparcelación se sustanciará de acuerdo con el procedimiento general establecido en el Título III Capítulo 4 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin que, habida cuenta de su finalidad, proceda la suspensión a que se refiere el artículo 104 del citado Reglamento, salvo que del objeto de la reparcelación se acredite su necesidad mediante acuerdo motivado del Ayuntamiento.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los propietarios podrán anticipar, con arreglo a los criterios señalados en estas Normas, el pago de las compensaciones económicas que como máximo pudieran corresponderles en la reparcelación económica que haya de tramitarse para la unidad de actuación en que se incluyen sus terrenos, sin perjuicio de los saldos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, que se harán efectivos en su momento.

#### B.8.2.6.- Efectos de las reparcelaciones económicas.

##### A) Efectos económicos:

1.- Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales.

2.- Sin perjuicio de la liquidación definitiva de la reparcelación, los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional deberán estar sometidos a su actualización anual con referencia a un índice de actualización a establecer necesariamente en el proyecto de reparcelación, de tal forma que, al momento de exigir la liquidación de los saldos resultantes, éstos serán liquidados con la aplicación del índice de actualización correspondiente.

3.- Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación serán inmediatamente exigibles por parte de la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 127.5 del Reglamento de Gestión, podrá acordar los aplazamientos, o fraccionamientos de pago de los saldos adeudados por los adjudicatarios hasta el momento en que éstos soliciten licencias de nueva planta sobre los terrenos objeto de adjudicación.

El plazo máximo de aplazamiento o fraccionamiento no podrá superar, en ningún caso, el plazo que el Plan establezca para edificar los solares y, en defecto de éste, los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

Transcurrido cualesquiera de los plazos que fuera aplicable a la unidad reparcelable, serán exigibles los saldos de la reparcelación no liquidados con anterioridad y en casos de impago procederá la vía de apremio.

5.- En todo caso, los propietarios de terrenos objeto de reparcelación, al momento de la solicitud de licencia de nueva planta, deberán acompañar el certificado municipal de haber depositado en las arcas municipales los saldos deudores, debidamente actualizados, sin cuya formalización no podrá ser tramitado el oportuno expediente, siendo este incumplido causa por sí sola para denegar la solicitud presentada.

6.- Si como consecuencia del desajuste entre la necesidad de obtener un espacio de cesión obligatoria y gratuita y el ritmo edificatorio de los particulares obligados al pago de los saldos, el Ayuntamiento decidiera ocupar terrenos de cesión obligatoria y gratuita a cuyos propietarios no les hayan sido abonadas las indemnizaciones sustitutorias, las liquidará a sus respectivos

acreedores, siendo titular acreedor desde ese momento de los saldos adeudados por los adjudicatarios de la comunidad reparcelatoria.

#### B.8.2.7.- Reparcelaciones voluntarias.

1.- Los propietarios de suelos que a la entrada en vigor del presente Plan no reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente para formar parte de las unidades de actuación discontinuas allí definidas, pero que posteriormente, pretendan realizar obras de sustitución en una parcela edificable conforme al Plan, podrán solicitar al Ayuntamiento, a efectos de cumplir con su obligación de contribuir a las cargas del planeamiento, la delimitación de una unidad de actuación o acompañar una propuesta de delimitación.

2.- Junto a la propuesta de delimitación se incorporará una de reparcelación en la que los propietarios afectados se repartan equitativamente los beneficios y cargas del planeamiento, aplicándose a estos efectos los criterios de definición, valoración y adjudicación de fincas resultantes que sean expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley, ni ocasionen perjuicios al interés público o a terceros.

3.- La delimitación de la unidad de actuación se atemperará al procedimiento señalado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y su aprobación definitiva determinará la de la unidad reparcelable propuesta.

4.- El procedimiento de reparcelación a seguir en estos casos será el previsto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística al tratarse de reparcelaciones voluntarias, y el ámbito de la unidad reparcelable podrá ser discontinuo e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroque perjuicio a terceros propietarios.

5.- Los acuerdos de reparcelación voluntaria formulados a través del procedimiento señalado producirán los efectos previstos en el Capítulo 4 del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### B.8.2.8.- Ejecución de obras de urbanización.

1.- Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación,

correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación o a los propietarios. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

#### B.8.2.9.- Pago de los gastos de urbanización.

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales.

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

b) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

#### B.8.3.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

##### B.8.3.1.- Contenido.

1.- Con objeto de una mejor comprensión del planeamiento todo el suelo urbanizado se estructura en Áreas de Planeamiento Diferenciado.

2.- Las Áreas de Planeamiento Diferenciado integran los Planes Parciales que han alcanzado un grado de urbanización suficiente y las áreas de suelo urbano con características urbanas homogéneas.

3.- Las condiciones de edificación y uso establecido por el presente Plan General serán de aplicación en las Áreas de Planeamiento Diferenciado con carácter prioritario sobre las determinaciones de carácter general de zona.

4.- La documentación que integra las fichas de cada una de las Áreas de Planeamiento Diferenciado y las condiciones generales que las afectan conforme a los números precedentes, sustituyen plenamente, al planeamiento vigente con anterioridad para cada una de ellas.

5.- A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedarán suficientemente explicitados, el Ayuntamiento de Mazarrón dictará las Normas Complementarias que estime oportunas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

#### B.8.3.2.- Clasificación:

Para mayor aclaración, se indica la equivalencia entre las antiguas denominaciones de zona y las nuevas.

En esta relación se indica junto a la denominación de la zona en el plano del Plan General, la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la altura máxima en número de plantas y el grado de compatibilidad en su caso:

Zona/edificabilidad/plantas-Grado

En el Plano de Áreas de Planeamiento Diferenciado se indican las áreas que se enumeran a continuación y que sirven para la identificación de las ordenanzas a aplicar en cada caso concreto:

##### a) Mazarrón

Área 1: Casco: Está formado por el casco antiguo de Mazarrón y áreas próximas a la Avenida de la Constitución. Se clasifica íntegramente como suelo urbano y se ordena con la ordenanza de Residencial Colectiva de Casco.

Área 2: Ensanche: Está formado por las áreas perimetrales del casco urbano tradicional. Se ordena parcialmente con ordenanza de residencial Colectiva de Ensanche y con ordenanza de Residencial Unifamiliar en las más modernas urbanizaciones y Unidades de Actuación.

##### b) Puerto de Mazarrón

Área 1: Casco: Está formado por el Casco tradicional o antiguo del Puerto de Mazarrón y su Puerto, se ordena íntegramente con la ordenanza de Residencial Colectiva de Casco la parte de suelo urbano. La zona portuaria se clasifica como Suelo No Urbanizable y se estructura como un área de Planeamiento Remitido para la realización de un Plan Especial.

Área 2: Ensanche: Está formado por el ensanche del Puerto de Mazarrón, la urbanización Playasol 1 y su ensanche junto al camino de las Balsicas. Se clasifica íntegramente como Suelo Urbano y se ordena con la ordenanza de Residencial Colectiva de Ensanche.

Área 3: La Cumbre: Está formado por los Planes Parciales La cumbre y Ampliación de la Cumbre, más una franja de terreno indefinido en el Plan Antiguo, con características similares a ambas urbanizaciones.

	<u>Plan Parcial</u>	<u>Plan General</u>
Fase 1 ...:	zona 1 . . . . .	RCB/1.07/3
	zona 2 . . . . .	RUA/0.36/2
	zona 3 . . . . .	RUA/0.54/2
	zona 4 . . . . .	RUU/0.82/2
Fase 2 ...:	1-Apartamentos . . . . .	RCB/1.25/3
	2-Ciudad Jardín. . . . .	RUA/0.54/2
	3-Centro . . . . .	RUU/0.36/2
	4-Comercial . . . . .	.ET/0.36/2
	5-Verde deportiva . . . . .	.EBE/0.05/1

Área 4: El Rihuete-Casasol: Está formado por el tejido urbano a levante del Casco de Puerto de Mazarrón que aglutina parte de los Planes Parciales El Rihuete, Casasol y terrenos próximos con tipologías similares.

El Rihuete .....	Zona I .....	EBI/0.60/2
	Zona II .....	RCB/0.36/2
	Zona III .....	RCB/1.20/3
	Zona IV .....	RCE/..../6
	Zona V .....	RCB/2.10/3
	Social .....	EBE/0.05/1
	Docente .....	EBE/0.05/1
Casasol .....	Residencial .....	.RCE/..../6
	Social .....	.RCB/1.07/3
	Docente .....	.EBD/1.07/2

Área 5: Faro: Está formado por el suelo Urbano clasificado en la ladera de levante del monte del faro

Residencial .....	RCB/1.20/3
	RUA/0.60/2

Área 6: Playas de Bahía: Está formado por el suelo urbano del plan general antiguo junto a las playas de Bahía y lindando al norte con la Ordenación Bahía.

Residencial .....	RCE/..../5
	RCB/1.25/5
	RUA/0.80/2
Comercial .....	ET/1.07/2

Área 7: Ordenación Bahía: Está formado íntegramente por los terrenos del Plan Parcial Ordenación Bahía y Ampliación Bahía. Se clasifican como urbano el Plan Parcial Ampliación Bahía y las fases 1, 2 y 4 de Ordenación Bahía. Quedando como Suelo urbanizable Programado con programa propio, las fases 2 y 4 de Ordenación Bahía.

Ordenación Bahía	1-Ciudad Jardín-A1	RUU/0.54/2
	2-Ciudad Jardín-A2	RUU/0.45/2
	3-Ciudad Jardín B	RUU/0.36/2
	4-Apartamentos	RCB/1.25/5
		RCB/1.07/5

	5-Hotelera	ET/1.07/5
	6-Comercial	ET/0.72/2
	7-Deportiva	EBE/0.05/1
	8-Escolar y cultural	EDB/0.36/2
Ampliación Bahía	1-"A" apartamentos	RCB/1.60/3
	2-"B" de dúplex	RCU/0.72/2
	3-"C" Ciudad Jardín	RUA/0.45/2
	4-Comercial	ET/0.72/2
	5-Social	EBI/1.07/2
	6-Pre-escolar	EBD/1.07/2
	7-Docente (E.G.B.)	EBD/1.07/2
	8-Deportiva	EBE/0.05/1
	9-Verde pública	EBE/0.05/1
	10-Áreas recreativas	EBE/0.00/0

Área 8: Castellar 1: Comprende los terrenos del Plan Parcial Castellar 1. Se clasifican como Suelo urbano.

Primera "A" .....	RUA/0.18/1
Segunda "B" .....	RUA/0.18/2
Tercera "C" .....	RUU/0.50/2
Cuarta "D" .....	RCB/1.07/5
Social .....	EBI/0.72/2
Comercial .....	ET/0.72/2
Preescolar .....	EBD/0.54/2
Docente .....	EBD/0.54/2
Deportiva .....	EBE/0.05/1
Verde Pública .....	EBE/0.05/1

Área 9: Playa Grande: Comprende los terrenos del Plan Parcial Playa Grande. Se clasifica como Suelo Urbano.

Playagrande .....	1-Apartamentos ...	RCB/1.78/3
	2-de dúplex .....	RUU/0.72/2
	3-Ciudad jardín ..	RUA/0.45/2
		RUA/0.45/1
	4-Social .....	EBI/0.71/2
	5-Comercial y depor-	
	tiva .....	RCB/0.36/2
	6-Deportiva .....	EBE/0.05/1
	7-Guardería y centro	
	religioso .....	EBI/0.71/2
	8-Docente .....	EBD/0.71/2
	9-Verde público ..	EBE/0.05/1

Área 10: Playasol 2: Comprende los terrenos del Plan Parcial Playasol 2. Se definen las siguientes zonas:

1-Ciudad Jardín ....	RUA/0.64/2
	RUU/0.64/2
RUU con 3 viviendas como máximo	
2-Sanotel .....	RCB/1.43/3
3-Centro Cívico-Comercial .....	ET/0.71/2



4-Verde Pública con tolerancia deportiva. EBE/0.05/1

Área 11: Playasol 7: Comprende los terrenos del Plan Parcial Playasol 7. Se definen las siguientes zonas:

Primera-A ..... RUA/0.36/1  
Segunda-B ..... RUA/0.36/2  
Tercera-C ..... RCB/0.36/3  
Cuarta-Poblados, apartamentos y Comercial RCB/0.54/3

Área 12: Bolnuevo: Comprende los terrenos delimitados como urbanos dentro del Núcleo de Bolnuevo. Se definen las siguientes zonas y Unidades de Actuación:

Zonas:

RCB/1.07/3  
RCE/...../2  
RCE/...../2-Porche  
RCE/...../3

Unidades de Actuación:

U - 02/30  
U - 02/31  
U - 02/32

Área 13: Puntabela: Comprende el suelo delimitado como urbano en el Plan Parcial de Puntabela. Se definen las siguientes zonas:

RUA/0.54/2  
RUA/0.54/2-C4

c) Pedanías (Ordenanza transitoria)

Comprende los suelos delimitados como urbanos en los cascos de las pedanías. Se aplicarán estas ordenanzas:

En borde de caminos: RCC/2 plantas  
Resto: RUA/2 plantas  
Parcela mínima: 500m<sup>2</sup>  
Altura máxima 2 P/7m  
Ocupación máxima 40%  
Retranqueos mínimos 4 m.

#### B.8.3.3.- AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO:

Constituyen estas áreas los sectores donde se debe realizar Plan Especial de Reforma Interior y los polígonos donde es preceptivo realizar Estudio de Detalle antes de edificar.

Se establecen cuatro Planes Especiales de reforma Interior y un Estudio de Detalle.

La normativa a que debe ajustarse la redacción de estos planes es la general que se indica en estas Normas con las condiciones particulares de cada uno de ellos:

##### U.A.02/33/P-02-01 (Fábrica de muebles) (MP 70)

- Se definirá una adecuada ordenación viaria que evite un excesivo frente edificatorio y se consiga su conexión con las calles del entorno.
- Uso Residencial
- Normativa: Residencial Colectiva de Casco 2 (RCC-2) y EBE-2 para las parcelas de zonas vedes y EBI para las parcelas de equipamientos. (MP 70)
- Edificabilidad máxima ..... 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de edificaciones .... 7 m.
- Reserva de suelo para equipamientos de cesión al Ayuntamiento: 25 m<sup>2</sup>/unidad (viviendas o 100 m<sup>2</sup> de otro uso).
- Espacios libres públicos: 20% de la superficie del sector.
- Sistema de actuación: Compensación.

##### P-02-02 (La Báscula)

- Debe realizarse un trazado viario coherente, conformando manzanas edificables regulares, y tratamiento adecuado de canalización y acondicionamiento de la rambla dentro de los espacios libres públicos.
- Uso Residencial.
- Normativa: Residencial Colectiva de Bloque (RCB).
- Edificabilidad máxima ..... 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de edificaciones ... 13 m.
- Reserva de suelo para equipamientos de cesión al Ayuntamiento: 25 m<sup>2</sup>/unidad (viviendas o 100 m<sup>2</sup> de otro uso).
- Espacios libres públicos: 20% de la superficie del sector.
- Sistema de actuación: Compensación.

P-02-03 (Castillo de los Vélez)

- La finalidad de este PERI es la preservación y rehabilitación del Castillo, y la mejora del entorno creando jardines y zonas arboladas.
- Sistema de actuación: Expropiación

P-02-04 (Las Minas)

- La finalidad de este PERI es configurar un tratamiento del límite urbano de Mazarrón con amplias zonas ajardinadas, arbolado, con inclusión de equipamientos y algo de residencial de baja densidad.
- Uso Residencial y Equipamientos
- Edificabilidad global 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de la edificación 7 m.
- Reserva de suelo para equipamientos de cesión al Ayuntamiento: 75 m<sup>2</sup>/unidad (viviendas o 100 m<sup>2</sup> de otro uso).
- Espacios libres públicos: 50% de la superficie del sector.
- Sistema de actuación: Podrán definirse polígonos para establecer diferentes sistemas de actuación: Compensación o expropiación.

P-02-05 (El Peñasco)

- La finalidad de este Estudio de Detalle es ordenar los terrenos actualmente ocupados por el Hogar-Escuela El Peñasco y adyacentes.
- Uso equipamientos públicos y espacios libres.
- Edificabilidad global: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima 30%
- Máximo número de plantas 2 p.
- Sistema de actuación: Compensación.

P-02-06 (La Isla)

- La finalidad de este PERI es la ordenación conjunta de la zona, en caso de nuevo deslinde, como mínimo, para mejoras de acceso, infraestructura de servicios y ordenanzas estéticas adecuadas al área. El régimen de uso y aprovechamiento será el previsto en la Disposición transitoria Primera y Cuarta de la Ley de Costas.

#### B.8.3.4.- Condiciones de edificación por zonas:

Las condiciones de edificación que se establecen a continuación establecen para cada zona las siguientes características:

- Uso Genérico: Describe el uso que con carácter general que caracteriza la zona.

- Tipologías permitidas:

- Tipología arquitectónica característica: Describe el tipo de edificio que caracteriza la zona.

- Otras tipologías compatibles: Se describen otros tipos de edificio que el Plan general entiende compatibles con la tipología característica de la zona.

- Usos o actividades:

- Usos compatibles: Se describen los usos que son compatibles con la zona, especificando en algunos casos el uso de forma genérica y en otra de forma particular. En el primer caso se debe entender que la compatibilidad es amplia y afecta a cualquier uso que entre dentro del tipo; en el segundo caso se entenderá que la compatibilidad está restringida a una clase de usos dentro de la categoría que se especifica.

- Usos incompatibles: Describen los usos con los mismos criterios que en el apartado anterior.

- Condiciones arquitectónicas: Se especifican aquellas magnitudes que definen la solución arquitectónica que debe entenderse correcta para la edificación en cada zona:

- Edif. (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): Edificabilidad máxima en m<sup>2</sup> de edificación por m<sup>2</sup> de solar neto (una vez descontados los viales.)

- Altura: Altura máxima que puede autorizarse en metros (m) o en número de plantas (ndp).

- Ocup (%): ocupación máxima del solar por la edificación.

- P.m. (m<sup>2</sup>): Parcela mínima edificable.

- Rv (m): Retranqueo mínimo a vecinos, en metros.

- Rf (m): Retranqueo mínimo a fachada, en metros.

1.- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE CASCO (RCC)

\*\*\*\*\*

1.1.- USO GENÉRICO:

- Residencial

1.2.-TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:

1.2.1.- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

Edificios de varias plantas unidos entre medianeras, para la construcción de varias viviendas, con accesos comunes o individuales. Con limitación del fondo máximo edificable en las plantas superiores a la primera. Con limitaciones estéticas respecto de fachada y cubierta a fin de adecuar las nuevas construcciones al entorno arquitectónico preexistente.

1.2.2.- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES: Mediante estudio de detalle de manzanas completas o partes homogéneas de manzana se admitirán otras composiciones volumétricas, siempre que no se dejen medianeras al descubierto y se creen espacios ajardinados vistos desde la vía pública.

1.3.- USOS O ACTIVIDADES:

1.3.1- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento Terciario
- Equipamientos Básicos
- Equipamiento Recreativo Cerrado excepto discotecas

1.3.2.- USOS INCOMPATIBLES:

- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto
- Discotecas

1.4.-CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:

1.4.1.-Altura máxima

- a) Casco de Mazarrón y Puerto 7.0 m. y 2 p.  
10.0 m. y 3 p.  
13.0 m. y 4 p.  
16.0 m. y 5 p.
- b) Rihuete-Casasol ..... 18.0 m. y 6 p.
- c) Pedanías ..... 7.0 m. y 2 p.

- La localización concreta de cada altura máxima se indica en el Plano de Alineaciones y Usos Específicos.

1.4.2.- Fondo máximo: 17.0 m. contados desde la alineación oficial que se marca en los planos de alineaciones.

1.4.3.- Voladizos:

- a) Área de influencia del castillo.....0.40 m. de balcón abierto.
- b) Resto de la zona:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Vuelo cerrado</u>	<u>v. abierto</u>
a=< 6 m.	-	0.30 m.
6 m.< a=< 8 m.	-	0.60 m.
8 m.< a=< 10 m.	0.40 m.	0.80 m.
10 m.< a	0.60 m.	1.00 m.

1.4.4.- Aparcamientos: Será obligatorio disponer una plaza cada dos viviendas y otra cada 150 m2 de local comercial.

## **1.5.-ÁREA DE RESPETO: LIMITACIONES DE DISEÑO**

### 1.5.1.- COMPOSICION VOLUMÉTRICA:

1.5.1.1.- El plano de fachada en las plantas altas no podrá alterarse más que por la inclusión de ventanales, puertas, balcones o elementos decorativos tradicionales.

1.5.1.2.- Será obligatoria la cubierta inclinada de teja cerámica, al menos en los primeros 3 m. desde el plano de fachada. No podrá, por lo tanto, elevarse las escaleras en el plano de fachada, alterando la altura de cornisa.

1.5.1.3.- Sobre la altura máxima de cornisa y a una distancia mínima de 3m. del plano de fachada podrán construirse cajas de escalera y cuartos para deposites de agua siempre que queden dentro del plano superior de la cubierta inclinada.

1.5.2.- Voladizos: Vuelo máximo= 0.40 m.

1BIS.- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE CASCO 2 (RCC-2) (MP 70)

\*\*\*\*\*

**1BIS.1.- USO GENÉRICO:**

- Residencial

**1BIS.2.-TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

1BIS.2.1.- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

Edificios de varias plantas unidos entre medianeras, para la construcción de varias viviendas , con accesos comunes o individuales. Con limitación del fondo máximo edificable en las plantas superiores a la primera. Con limitaciones estéticas respecto de fachada y cubierta a fin de adecuar las nuevas construcciones al entorno arquitectónico preexistente.

1BIS.2.2.- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES: Mediante estudio de detalle de manzanas completas o partes homogéneas de manzana se admitirán otras composiciones volumétricas, siempre que no se dejen medianeras al descubierto y se creen espacios ajardinados vistos desde la vía pública.

**1BIS.3.- USOS O ACTIVIDADES:**

1BIS.3.1- USOS COMPATIBLES:

-En la planta baja únicamente se permitirá el uso de Equipamiento terciario

- Equipamientos Básicos
- Equipamiento Recreativo Cerrado

1BIS.3.2.- USOS INCOMPATIBLES:

- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto

**1BIS.4.-CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

1BIS.4.1.-Altura máxima

- a) Casco de Mazarrón y Puerto
- |                |
|----------------|
| 7.0 m. y 2 p.  |
| 10.0 m. y 3 p. |
| 13.0 m. y 4 p. |
| 16.0 m. y 5 p. |

- La localización concreta de cada altura máxima se indica en el Plano de Alineaciones y Usos Específicos.

1BIS.4.2.- Fondo máximo: 17.0 m. contados desde la alineación oficial que se marca en los planos de alineaciones.

1BIS.4.3.- Voladizos:

- a) Área de influencia del castillo.....0.40 m. de balcón abierto.
- b) Resto de la zona:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Vuelo cerrado</u>	<u>v. abierto</u>
a= $\leq$ 6 m.	-	0.30 m.
6 m. $\leq$ a= $\leq$ 8 m.	-	0.60 m.
8 m. $\leq$ a= $\leq$ 10 m.	0.40 m.	0.80 m.
10 m. $\leq$ a	0.60 m.	1.00 m.

1BIS.4.4.- Aparcamientos: Será obligatorio disponer una plaza por vivienda y otra por cada 150 m<sup>2</sup> de local de uso terciario

#### **1BIS.5.-ÁREA DE RESPETO: LIMITACIONES DE DISEÑO**

##### 1BIS.5.1.- COMPOSICION VOLUMÉTRICA:

1BIS.5.1.1.- El plano de fachada en la plantas altas no podrá alterarse más que por la inclusión de ventanales, puertas, balcones o elementos decorativos tradicionales.

1BIS.5.1.2.- Será obligatoria la cubierta inclinada de teja cerámica, al menos en los primeros 3 m. desde el plano de fachada. No podrá, por lo tanto, elevarse las escaleras en el plano de fachada, alterando la altura de cornisa.

1BIS.5.1.3.- Sobre la altura máxima de cornisa y a una distancia mínima de 3m. del plano de fachada podrán construirse cajas de escalera y cuartos para deposites de agua siempre que queden dentro del plano superior de la cubierta inclinada.

1BIS.5.2.- Voladizos: Vuelo máximo= 0.40 m.



2.- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE ENSANCHE (RCE)

\*\*\*\*\*

2.1.- USO GENÉRICO:

Residencial

2.2.- TIPOLOGIAS PERMITIDAS:

2.2.1.- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA.

Edificios de varias plantas unidos entre medianeras para la construcción de varias viviendas, con accesos comunes. Con limitación del fondo máximo edificable en las plantas superiores a la primera.

2.2.2.- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES: Mediante estudio de detalle de manzanas completas o partes homogéneas de manzana se admitirán otras composiciones volumétricas, siempre que no se dejen medianeras al descubierto y se creen espacios ajardinados vistos desde la vía pública.

2.3 - USOS O ACTIVIDADES

2.3.1 - USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento Terciario ( ET )
- Equipamientos Básicos
- Equipamiento Recreativo Cerrado ( ERC )

2.3.2 - USOS INCOMPATIBLES:

- Industrial
- Equipamiento Recreativo Abierto (ERA)

2.4 - CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:

2.4.1 - Altura máxima

Ensanche de Mazarrón y Puerto:	7.0 m. y 2 p.
	10.0 m. y 3 p.
	13.0 m. y 4 p.
	16.0 m. y 5 p.
Bolnuevo y Pedanías:	7.0 m. y 2 p.

La localización concreta de cada altura máxima se indica en el plano de alineaciones.

2.4.2 - Fondo máximo ..... 17.0 m.

2.4.3 - Aparcamientos mínimos: 1 cada 2 viv + 1 cada 150 de otro uso.

2.4.4.- Voladizos: se permiten vuelos abiertos de 0.40 m.

3.- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE BLOQUES (RCB)

\*\*\*\*\*

3.1- USO GENÉRICO:

Residencial

3.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:

3.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

3.2.1.1- Edificio de varias plantas dedicado a viviendas con accesos y solar comunes, separada de todos sus linderos y sin privatizar el espacio de solar circundante a la edificación.

-Residencial Unifamiliar

3.3- USOS O ACTIVIDADES:

3.3.1- USOS COMPATIBLES:

-Equipamientos Básicos

-Equipamiento Terciario ( ET )

-Equipamiento Recreativo Cerrado ( ERC)

En los dos casos anteriores deberá solicitarse del Ayuntamiento la autorización previa para la actividad concreta que se desea implantar a fin de valorar la compatibilidad con el carácter de la zona en cada caso concreto.

3.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

-Industrial

-Equipamiento Recreativo Abierto ( ERA)

3.4- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:

3.4.1- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 1. 07 m2/m2 y 4. 20 m2/m2 según el área de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m2/m2	Altura m ndp	Ocup. %	P.m. m2	Rv m	Rf
Bolnuevo	1.07	10 3	30	1.000	5	5
La Cumbre: Fase 1	1.07	10 3	40	1.000	5	5
Fase 2	1.25	9 3	50	1.000	3	5
Rihuete	2.00	16 5	40	s/p	alt/2	
Casasol	4.20	20 6	70	s/p	3	3
Faro	1.20	10 3	40	1.000	4	4
Playas de Bahía	1.25	16 5	30	1.000	5	5
O. Bahía	1.25	16 5	30	800	5	5
	1.07	16 5	30	800	5	5
Ampliación Bahía	1.60	16 5	30	1.200	4	4
Castellar 1	1.07	16 5	30	1.000	4	4
Playagrande	1.78	16 5	30	1.200	4	4
Playasol 2	1.43	13 4	30	2.000	6	5

#### 4.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA (RUU)

\*\*\*\*\*

##### 4.1- USO GENÉRICO:

Residencial

##### 4.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:

###### 4.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

4.2.1.1- Edificio de dos plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados.

###### 4.2.2- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES:

4.2.2.1- Edificios de una o dos plantas, una vivienda en la planta superior y Garaje en la planta baja, con acceso y solar propio, unido a otros por uno o dos lados.

-Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)

-Residencial Unifamiliar Pareada (RUP)

##### 4.3- USOS O ACTIVIDADES:

###### 4.3.1 USOS COMPATIBLES:

-Equipamientos Básicos

###### 4.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

-Industrial

-Equipamiento Terciario (ET)

-Equipamiento Recreativo Abierto (ERA)

##### 4.4- CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

4.4.1- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0.36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0.82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el área de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura m ndp	Ocup. %	P.m. m <sup>2</sup>	Rv m	Rf
Ensanche (Mazarrón)	-	7 2	-	-	-	3
La Cumbre: Fase 1	0.82	7 2.5	-	80	3	3
Fase 2	0.54	7 2	50	s/p	10 (p)	5
O. Bahía	0.54	7 2	40	600	3	3
	0.45	7 2	40	600	3	3
	0.36	7 2	40	600	3	3
Ampliación Bahía	0.72	7 2	30	500	4	4
	Máx. n° de viviendas/parcela = 4					
Castellar 1	0.50	8 -	30	400	4	4
Playagrande	0.72	7 2	30	750	4	4
Playasol 2	0.68	7 2	30	600	4	4
	Máx. n° de viviendas/parcela = 3					

4.4.2.- Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean de fachada en una longitud máxima de 6 m. respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud

4.4.3.- Aparcamientos mínimos: 1 cada vivienda

5.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA (RUP)  
 \*\*\*\*\*

**5.1- USO GENÉRICO:**

Residencial

**5.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

5.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

5.2.1.1- Edificio de dos plantas dedicado a dos viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados.

5.2.2- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES:

5.2.2.1- Edificio de dos plantas, una vivienda en la planta superior y garaje en la planta baja, con acceso y solar propio, unido a otros por uno o más lados.

-Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)

-Residencial Unifamiliar Unida (RUU): En parcelas con grado de compatibilidad C3.

**5.3- USOS O ACTIVIDADES:**

5.3.1- USOS COMPATIBLES:

- Equipamientos básicos
- Equipamiento Terciario (ET)
- Equipamiento Recreativo cerrado (ERC)

En los dos casos anteriores esta compatibilidad se extiende exclusivamente al pequeño comercio de servicio a la zona, oficinas y establecimientos de recreo o análogos que no supongan molestias a la habitabilidad de la zona.

5.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Industrial
- Equipamiento Básico Intensivo (EBI)
- Equipamiento Recreativo Abierto (ERA)

**5.4- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

5.4.1- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0.54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el área de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura m ndp	Ocup. %	P.m. m <sup>2</sup>	Rv m	Rf
Puntabela (C4)	0.54	7 2	30	500	4	4

5.4.2 - Aparcamientos mínimos: 1 cada vivienda

Condiciones particulares en esta zona para la ampliación del Suelo Urbano en el Barrio de la Loma de Cañada Gallego (3ª Fase):

Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología compatible: Residencial Unifamiliar Unida por medianeras.

Retranqueo a viales: 3 metros. (MP 12)

6 - ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

\*\*\*\*\*

**6.1- USO GENÉRICO:**

Residencial

**6.2- TIPOLOGIAS PERMITIDAS:**

6.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

6.2.1.1- Edificio de dos plantas dedicado a vivienda unifamiliar, independiente, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

6.2.2- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES:

6.2.2.1- Las tipologías características de los usos que se prescriben como compatibles en esta Zona. Las edificaciones para albergar actividades compatibles deberán cumplir tanto con las limitaciones de la zona donde sean características como con los parámetros aquí indicados.

-Residencial Unifamiliar Unida (RUU): en parcelas con grado de compatibilidad C5.

-Residencial Unifamiliar Pareada (RUP): en parcelas con grado de compatibilidad C4 y C5.

**6.3- USOS O ACTIVIDADES:**

6.3.1- USOS COMPATIBLES:

-Equipamiento Básico Extensivo (EBE)

-Equipamiento Básico Docente (EBD)

6.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

-Industrial

-Equipamiento Terciario (ET)

-Equipamiento Básico Intensivo (EBI)

-Equipamiento Recreativo

**6.4- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

6.4.1- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0.36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el área de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura m	ndp	Ocup. %	P.m. m <sup>2</sup>	Rv m	Rf
La Cumbre: Fase 1	0.36	4	-	30	800	6	6
Fase 2	0.36	7	2	30	s/p	5	5
Rihuete-Casasol	0.36	7	2	25	400	5	5
Faro	0.60	7	2	30	400	5	5
Playas de Bahía	0.80	7	2	40	300	3	4
Ampliación Bahía	0.45	7	2	30	400	4	4
Castellar 1	0.18	3.5	1	30	400	5	5
	0.18	7	2	30	400	5	5
Playagrande	0.45	7	2	30	400	4	4
	0.45	3.5	1	30	400	4	4
Playasol 7	0.36	4	1	40	400	3	5
	0.36	6	2	40	400	3	5
	0.36	9	3	40	400	3	5
Playasol 2	0.64	7	2	40	600	4	4
Puntabela	0.54	7	2	30	500	3	3
Pedanías	-	7	2	40	500	4	4

6.4.2- Aparcamientos mínimos: 1 cada vivienda

7.- ZONA INDUSTRIAL INTENSIVA (II)

\*\*\*\*\*

**7.1- USO GENÉRICO:**

II- Industrial

**7.2- TIPOLOGÍA PERMITIDAS:**

7.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

Edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales, de oficinas o auxiliares del uso característico, de dos plantas, con acceso y solar propio, unida a otras por uno o dos lados.

**7.3- USOS O ACTIVIDADES**

7.3.1- USOS COMPATIBLES:

-Equipamientos (excepto docentes)

7.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

-Residencial

-Equipamiento Básico Docente (EBD)

**7.4.- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

- Edificabilidad ..... 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima ..... 10.0 m.
- Parcela mínima ..... 800 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima ..... 80 %
- Aparcamientos mínimos: Uno cada 100 m<sup>2</sup> de edificación

8. - ZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA (IE)

\*\*\*\*\*

**8.1- USO GENÉRICO**

Industrial

**8.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS**

8.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA: Edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales, de oficinas o auxiliares del uso característico, de dos plantas, con acceso y solar propio, separada de todos sus linderos.

**8.3- USOS O ACTIVIDADES**

8.3.1- USOS COMPATIBLES:

-Equipamientos (excepto docentes)

8.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

-Residencial

-Equipamientos Básicos Docentes (EBD)

**8.4- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

- Edificabilidad ..... 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima ..... 10.0 m.
- Parcela mínima ..... 600 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima ..... 60 %
- Retranqueo mínimo a linderos y vial: 5 m.
- Aparcamientos mínimos: uno cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación

9.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS TERCIARIOS (ET)

\*\*\*\*\*

**9.1- USO GENÉRICO:**

Equipamientos

**9.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

9.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

9.2.1.1- Edificio independiente, con acceso y solar propio, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

9.2.2- OTRAS TIPOLOGÍAS COMPATIBLES:

9.2.2.1- Partes de edificio destinado a otro uso, con accesos independientes.

**9.3- USOS O ACTIVIDADES**

9.3.1- USOS COMPATIBLES:

-Equipamientos Básicos

-Equipamiento Recreativo Cerrado (ERC)

-Residencial: La compatibilidad del uso residencial vendrá determinada por el grado de compatibilidad que se le asigne en concreto en el plano de alineaciones y usos específicos.

9.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

-Equipamiento Recreativo Abierto (ERA)

**9.4 ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. Este uso específico no implica exclusividad por lo que la Comisión de Urbanismo Municipal podrá establecer la compatibilidad dentro de los usos aquí indicados, en cada caso concreto. Cuando no se indica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

1 - Administración:

- Oficinas privadas
- Servicios financieros
- Servicios profesionales

2 - Hostelería:

- Restaurantes
- Bares
- Hoteles
- Residencias

3 - Comercial:

- Centros comerciales
- Comercios individuales
- Mercados

4 - Comunicaciones:

- Emisoras
- Video comunitario

**9.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

9.5.1- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0.36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el área de planeamiento diferenciado.



APD	Edif. m2/m2	Altura m	ndp	Ocup. %	P.m. m2	Rv m	Rf
La Cumbre: Fase 1	1.07	10	3	40	1.000	5	5
Fase 2	0.36	3	2	30	s/p	5	5
Playas de Bahía	0.80	7	2	-	-	-	-
O. Bahía	0.71	4	-	-	-	-	-
Ampliación Bahía	0.71	8	2	30	800	4	4
Castellar 1	0.71	8	2	30	400	4	4
Playagrande	0.36	7	2	30	2.000	4	4
Playasol 2	0.68	7	2	30	600	4	4
Playasol 7	0.54	9	3	40	400	5	3
Plaza de abastos (MP 66)	0.80	5	1	80	s/p	0	0

10- ZONA DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS INTENSIVOS (EBI)

\*\*\*\*\*

**10.1- USO GENÉRICO**

Equipamientos

**10.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

10.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

No se prescribe ninguna tipología, ya que este tipo de edificación debe acomodarse al carácter arquitectónico del entorno en que se construya.

**10.3- USOS O ACTIVIDADES**

10.3.1- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento Básico Extensivo (EBE)

- Equipamiento Básico Docente (EBD)

10.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial

- Industrial

- Equipamiento Terciario (ET)

- Equipamiento Recreativo

**10.4- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. Cuando no se especifica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados, a excepción del deportivo que tiene carácter de uso exclusivo.

En los solares procedentes de planes parciales aprobados definitivamente, a falta de mayor concreción en estas Normas, se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial, siempre que no contradigan lo que aquí se indica.

1 - Sanitarios: ..... S:

- Centro médico.

- Clínica.

2 - Deportivo ..... D:

- Polideportivo cubierto.

3 - Administrativo .... A:

- Oficinas municipales

- Organismos oficiales

- Policía Nacional

- Guardia Civil

4 - Cultural .....C:

- Biblioteca.

- Centro cultural integrado.

- Universidad Popular.

5 - Social .....SO:

- Local de asociación de vecinos.

- Club o Sociedad de Interés Social o Utilidad Pública declarada por el organismo oficial competente.

- Cámara Agraria

- Local de culto.

- Club de tercera edad.

6.- Trasportes .....T:

- Estación de Ferrocarril

- Estación de autobuses

## 10.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:

10.5.1- Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 0.36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1.07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el área de planeamiento diferenciado.

APD	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura m	ndp	Ocup. %	P.m. m <sup>2</sup>	Rv m	Rf
Casco	-	16	5	-	-	-	-
Ensanche	-	16	5	-	-	-	-
Pedanías	-	10	3	-	-	-	-
Bolnuevo	-	10	3	-	-	-	-
Rihuete-Casasol	-	3.5	-	50	-	-	-
O. Bahía	0.71	7	2	30	1.000	4	4
Ampliación Bahía	0.71	7	2	30	s/p	4	4
Castellar 1	0.71	8	2	30	1.000	4	4
Playagrande	0.71	7	2	30	s/p	4	4
Puntabela	0.54	7	2	30	500	4	4
Ampliación Bahía (EBI-1)	0.71	7	2	65	s/p	4	4

(MP 67)

11- ZONA DE EQUIPAMIENTOS BASICOS DOCENTES (EBD)

\*\*\*\*\*

**11.1- USO GENÉRICO**

Equipamiento

**11.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

11.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

11.2.1.1- Edificio de dos plantas, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto vía pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**11.3- USOS O ACTIVIDADES:**

11.3.1- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento Básico Extensivo (EBE)

11.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial

- Industrial

- Equipamiento Terciario (ET)

- Equipamiento Recreativo

**11.4- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

11.4.1- Escolar:

11.4.1.1- Centros de enseñanza de titularidad pública.

11.4.1.2- Centros de enseñanza de titularidad privada reconocidos oficialmente.

**11.5 - CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

11.5.1- Edificabilidad ..... 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

11.5.2- Altura máxima ..... 6.5 m. y/o 2 p

11.5.3- Parcela mínima ..... 500 m<sup>2</sup>

11.5.4- Retranqueo mínimo a linderos .. 3.0 m.

12.- DE EQUIPAMIENTOS BASICOS EXTENSIVOS (EBE)

\*\*\*\*\*

**12.1- USO GENÉRICO:**

Equipamiento Básico

**12.2- TIPOLOGIAS PERMITIDAS:**

12.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

12.2.1.1- Instalaciones de superficie con edificaciones mínimas de carácter auxiliar de una planta como máximo, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto vía pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**12.3- USOS O ACTIVIDADES**

12.3.1- USOS COMPATIBLES

Las actividades específicas de este uso genérico.

12.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial
- Industrial

**12.4- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. Cuando no se especifica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

1 - Deportivo:

- Pista de atletismo.
- Pista Polideportiva.
- Campo de futbol.
- Pistas de tenis.

2 - Espacios libres:

- Jardines.
- Juegos y recreo de niños.
- Plazas y caminos peatonales.

3 - Aparcamientos

**12.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

12.5.1- Edificabilidad:

- a) Deportivo ..... 0.05 m2/m2
- b) Espacios libres .... 0.01 m2/m2

12.5.2- Altura máxima ..... 2.7 m. y/o 1 p

12.5.3- Retranqueo mínimo a vía pública .... 3.0 m.

12BIS.- DE EQUIPAMIENTOS BASICOS EXTENSIVOS 2 (EBE-2) (MP 70)

\*\*\*\*\*

**12BIS.1- USO GENÉRICO:**

Equipamiento Básico

**12BIS.2- TIPOLOGIAS PERMITIDAS:**

12BIS.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

12BIS.2.1.1- Instalaciones de superficie con edificaciones mínimas de carácter auxiliar de una planta como máximo, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto vía pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**12BIS.3- USOS O ACTIVIDADES**

12BIS.3.1- USOS COMPATIBLES

Las actividades específicas de este uso genérico.

12BIS.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial
- Industrial

**12BIS.4- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

El uso es el de espacios libres:

- Jardines.
- Juegos y recreo de niños.
- Kioscos, música y prensa.

**12BIS.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

12.5.1- Edificabilidad:

a) Deportivo ..... 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) Espacios libres .... 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

12.5.2- Altura máxima ..... 2.7 m. y/o 1 p

12.5.3- Retranqueo mínimo a vía pública .... 3.0 m.

13.-EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS CERRADOS (ERC)

\*\*\*\*\*

**13.1- USO GENÉRICO:**

Equipamiento Recreativo

**13.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

13.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

13.2.1.1- Edificio de dos plantas, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto vía pública, insonorizado y destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**13.3- USOS O ACTIVIDADES:**

13.3.1- USOS COMPATIBLES:

- Equipamientos

13.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial

- Industrial

- Equipamiento Recreativo Abierto

**13.4- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. Cuando no se especifica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

- Cines o teatros.

- Discoteca.

- Discopub.

- Salones recreativos.

**13.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

13.5.1- Edificabilidad ..... 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

13.5.2- Altura máxima ..... 6.5 m. y 2 p

13.5.3- Parcela mínima ..... 500 m<sup>2</sup>

13.5.4- Retranqueo mínimo: 3 m. a vía pública en planta baja.

13.5.5- Aparcamientos mínimos: 1 cada 100 m<sup>2</sup> de local.

14.- ZONA DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO DESCUBIERTO (ERD)

\*\*\*\*\*

**14.1- USO GENÉRICO:**

Equipamientos Recreativos

**14.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:**

14.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA

14.2.1.1- Edificio descubierto o desmontable independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, y destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**14.3- USOS O ACTIVIDADES:**

14.3.1- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento Básico
- Equipamiento Terciario
- Equipamiento Recreativo cerrado

14.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial
- Industrial

**14.4 ACTIVIDADES CARACTERÍSTICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela. Cuando no se especifica la actividad específica se entiende que la compatibilidad se extiende a cualquier uso de los tipos aquí indicados.

- Cines o teatros.
- Discoteca.
- Discopub.
- Karting
- Acuarama
- Parques de atracciones
- Zoo
- Chiringuitos
- Ferias

**14.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

14.5.1- Edificabilidad ..... 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

14.5.2- Altura máxima..... 3.5 m. y 1p

14.5.3- Parcela mínima ..... 2500 m<sup>2</sup>

14.5.4- Retranqueo mínimo: 10 m. a vía pública



15.- ZONA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (IB)

\*\*\*\*\*

**15.1- USO GENÉRICO:**

Infraestructuras Básicas

**15.2- TIPOLOGÍAS PERMITIDAS**

15.2.1- TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

15.2.1.1- Edificación independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, y destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

**15.3- USOS O ACTIVIDADES**

15.3.1 USOS COMPATIBLES: Sólo se consideran compatibles con los usos descritos para cada terreno calificado de esta forma, los que sean complementarios del uso principal y no supongan perjuicio para el normal desarrollo de las actividades que le son propias.

15.3.2- USOS INCOMPATIBLES:

- Residencial de cualquier tipo
- Industrial o Equipamientos que no puedan englobarse en los usos compatibles descritos en el apartado anterior.

**15.4- ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO:**

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente está destinado cada parcela.

En el plano de Estructura General y orgánica del Territorio se indica con un número la referencia de las características específicas de la parcela que se describe en la memoria del PGM.

Las actividades que se consideran específicas de este uso son las siguientes:

- Tratamiento de basuras
- Cementerio
- Gasolinera
- Depósito de agua
- Subestación de electricidad
- Depuradora de aguas fecales

**15.5- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS:**

15.5.1- Edificabilidad ..... 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

15.5.2- Retranqueo mínimo a vía pública ... 3.0 m.

B.9.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

## B.9.1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### B.9.1.1.- Capacidad de edificar:

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística.

2.- En el suelo no urbanizable y Urbanizable No Programado cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en estas Normas.

3.- En Suelo Urbanizable Programado serán edificables los terrenos que cumplan las condiciones de solar fijadas en estas Normas y las Normas del Plan Parcial.

4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en estas Normas, tengan la consideración de solar, satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona y del instrumento de planeamiento que le afecte.

5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

6.- Las condiciones generales de la edificación deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

7.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en estas Normas, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

### B.9.1.2.- Relación entre edificación y parcela:

1.- Toda edificación estará vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. - La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada no será posible la segregación.

### B.9.1.3.- Segregación y agregación de parcelas:

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2.- Se podrá consentir la edificación en las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, que no cumplan la condición de superficie mínima, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en estas Normas y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

#### 9.1.4.- Delimitación e identificación de las parcelas:

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas.

#### B.9.1.5.- Linderos:

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### B.9.1.6.- Superficie de la parcela:

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### B.9.1.7.- Parcela edificable:

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

#### B.9.1.8.- Condiciones para la edificación de una parcela:

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Urbanización: para que una parcela sea considerada apta para edificar ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de

la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiriera las condiciones del párrafo I).

c) Gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la zona en que se localice.

#### B.9.1.9.- Solar:

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en estas Normas, y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

#### B.9.1.10.- Alineación:

1.- Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

2.- Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

#### B.9.1.11.- Rasantes y cotas:

1.- Rasante: es la línea del perfil longitudinal de la acera En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal la del futuro perfil viario que estimen los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

#### B.9.1.12.- Posición de la edificación respecto a la alineación:

1.- Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### B.9.1.13.- Retranqueo:

Es la distancia comprendida entre la alineación oficial del vial y de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación, medida desde la línea exterior de la proyección horizontal del cerramiento de la edificación en todas sus plantas.

Cuando existan porches cubiertos se contabilizan los retranqueos desde la proyección de su cobertura. Las pérgolas y demás cuerpos descubiertos no cuentan para medición de retranqueos.

#### B.9.1.14.- Fondo edificable:

Es la distancia que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio respecto de la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

#### B.9.1.15.- Superficie ocupable:

Es la superficie comprendida dentro de los límites exteriores de la obra cubierta. Los porches cubiertos se contabilizan como superficie ocupada, no así las pérgolas o cuerpos descubiertos y patios interiores que no se contabilizan para el cálculo de la superficie ocupada.

#### B.9.1.16.- Ocupación:

Se entiende por ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

#### B.9.1.17.- Superficie edificable:

Es el resultado de multiplicar la edificabilidad de la parcela por su superficie. En este cálculo no se contara la parte de superficie que aun siendo propiedad del promotor este fuera de la alineación oficial de la parcela.

#### B.9.1.19.- Edificabilidad:

Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela neta, sin incluir semicalles, medido en metros cuadrados de obra construible por cada metro cuadrado de parcela.

#### B.9.1.19.- Altura de la edificación:

La altura máxima y el número de plantas serán las establecidas en cada una de las zonas. La altura se medirá en la vertical que pasa por

el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera, o de no existir ésta desde la rasante tomada en la alineación oficial a no ser que se especifique un punto distinto en la respectiva ordenanza, hasta el plano inferior del forjado de cubierta.

En cualquier caso, cuando la altura del semisótano sea igual o superior a 1 mts., en el punto medio de cada tramo de 20 m de fachada, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales.

#### B.9.1.20.- Altura del edificio en metros:

Es la altura medida en metros desde la rasante de la acera hasta la parte inferior del forjado de cubierta.

#### B.9.1.21.- Altura del edificio en plantas

Es el número de plantas que se permiten en cada zona. Cuando la altura del semisótano sea superior a 1.00 metro, en cualquier punto se incluirá en la contabilización del número de plantas. Asimismo se incluirán las plantas bajas o diáfanas.

#### B.9.1.22.- Construcciones por encima de la altura:

1.- Por encima de la altura máxima del edificio, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima del 45% (cuarenta y cinco por ciento).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa, y deberá estar retranqueada su coronación un mínimo de 4 m. desde cualquier alineación o fachada.

2.- Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3.- Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Medianeras: En solares con medianeras existentes superiores a la altura máxima y que ocupen un frente de fachada completo de la manzana en la que se ubique, se permitirá una planta más con estas condiciones:

c1) La altura máxima no superara 5 p o 16 m.

c2) Superficie máxima: 50% de la planta inferior.

c3) Retranqueo mínimo: 3 m. desde la fachada completa.

c4) Por encima de esta planta no se permitirán ni casetones de escalera, ni cuartos de ascensores ni otras construcciones.

c5) El volumen que ocupe esta planta compensara con un ensanche de la calle para uso público (jardines o aparcamientos), cuyo volumen edificable equivalga a la ampliación realizada.

#### B.9.1.23.- Cota de planta de piso:

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

#### B.9.1.24.- Fijación de altura en supuestos especiales:

Cuando no se pudiera deducir la altura máxima en el Plano de Alineaciones y usos pormenorizados (PAUP), se seguirán las siguientes reglas:

##### 1.- Solares en esquina:

En edificios en esquina con calles de diferentes anchuras y que de acuerdo con el PGMO les corresponda distinto número de plantas, la mayor altura se correrá en la calle más estrecha, disminuyéndose en las plantas que indique el PGMO. Se trataran como fachada los paramentos descubiertos.

##### 2.- Solares con fachadas opuestas a calles de diferente ancho:

En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente.

Esta altura podrá mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad de fondo de la parcela.

##### 3.- Calles en desnivel:

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es mayor de 20 metros, se obligará a medir la altura de la edificación cada fracción de 20 metros, como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones.

##### 4.- Solares recayentes a dos calles de distinto nivel:

La altura máxima correspondiente a cada calle, en cada punto de la parcela, se medirá sobre rasante oficial, que es la línea que une las dos fachadas opuestas y es perpendicular a ambas.

No obstante, no podrá superarse en ningún caso, la altura máxima autorizable en cada zona. La distancia libre mínima entre suelo y techo será de 2'50 mts., al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2'20 m. en el resto.

Para el cómputo de la altura, el grueso del forjado se fijará en 0'30 cm.

#### B.9.1.25.- Patios interiores y exteriores. Patios mancomunados.

##### 1.- Patios de parcelas cerrados:



Los patios de parcelas cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que el cuarto de la altura promedio de los paramentos que lo encuadre, con un mínimo de tres (3) metros de diámetro. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0'30 metros, por cada metro completo que la otra exceda de dicho mínimo, con un límite de 3 m. o 1/5 de la altura de la edificación.

2.- Patios de parcela abiertos a fachada:

Se autorizan siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-Que el lado del patio abierto paralelo a la fachada no sea menor de seis (6) metros, con excepción de aquellos casos en que la anchura del patio sea igual o mayor que su altura.

-Que la profundidad no sea mayor que su anchura.

-Que no se dejen medianerías al descubierto.

-Que todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.

3.- Mancomunidad de patios:

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a)- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b)- No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista altura de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

B.9.1.26.- Entrantes y salientes.

1.- En las parcelas de suelo urbano, se exigirá un chaflán en la edificación de 2'50 m. de longitud. En las zonas de influencia de los edificios histórico-artísticos, podrá suprimirse esta exigencia cuando así lo estime el Ayuntamiento, para preservar las características del trazado urbano.

2.- Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., de la edificación se regularán de acuerdo con el ancho de las aceras, del modo siguiente:

A.- En calles de aceras inferiores a un (1) metro, no se consienten retallos de más de cinco (5) centímetros. Id. entre 1 y 2 m. no se consienten de más de 10 cm.

Id. entre 2 y 4 m. no se consienten de más de 15 cm.

B.- En calles sin tránsito rodado se entiende por ancho de aceras el semiancho de la calle.

3.- La cornisa o alero no será superior a (40) centímetros.

#### B.9.1.27.- VUELOS.

1.- Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. Se retirarán, como mínimo, 0'60m. del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje formando un ángulo de 45° con el plano de fachada cuando su saliente exceda de sesenta (60) centímetros. Los cuerpos cerrados en voladizos no podrán situarse a menos de un (1) metro del edificio colindante. La longitud del frente de voladizos cerrados no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la totalidad de la longitud de cada fachada.

2.- El saliente de los cuerpos volados, balcones y farolas se regirán por el siguiente cuadro:

Ancho de calle:	Cuerpos Cerrados:	Balcones:
a < 6 m	Prohibidos	0'30 m.
6 m = a < 8 m	"	0'60 m.
8 m = a < 10 m	0'40 m.	0'80 m.
10m = a > 10 m	0'60 m.	1'00 m.

No se permitirán voladizos a menos de 3'60 m. sobre la acera.

#### B.9.1.28.- Marquesinas y toldos.

1. - Se podrán construir marquesinas y toldos plegables en calles de anchura superior a 8.- metros. El punto más bajo de cualquiera de sus elementos estará a una altura superior a 2.50 m. del suelo. Su saliente respetará el arbolado si lo hubiera, y será del setenta y cinco por ciento del ancho de la acera.

2.- En las calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura, tendrán un vuelo máximo del diez por ciento del ancho de la calle, sin rebasar en ningún caso un (1) metro.

#### B.9.1.29.- Entreplantas.

Sólo se consentirán en aquellos comercios o establecimientos industriales cuya altura libre sea igual o superior a 4'50 metros y serán siempre abiertas. La superficie que ocupen no podrá exceder de la mitad de la del local en que se instalen, estableciéndose un mínimo de ancho de tres metros para los huecos de comunicación, y no podrán ocupar la primera crujía del edificio contando desde la fachada.

#### B.9.1.30.- Aparcamientos obligatorios.

1.- Salvo las excepciones previstas por las Normas, será obligatorio la previsión de aparcamientos.

En locales en que se prevea gran concurrencia el Ayuntamiento determinará las condiciones especiales de número de aparcamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate.

Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

2.- Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 por 4'50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, de acuerdo con el Plan u Ordenanza del sector correspondiente.

3.- Se exceptúan las edificaciones con imposibilidad de acceso desde calles con tráfico rodado.

4.- Se exceptúan también los solares con anchura menor de 8m. o con superficie menor de 150 m<sup>2</sup>.

#### 9.1.31.- Promoción de instalaciones hoteleras:

Con la finalidad de promocionar la ubicación de instalaciones hoteleras en suelo urbano, podrá edificarse una planta más de la indicada para cada zona, sin sobrepasar el máximo de 5(cinco). La superficie que se amplía deberá utilizarse para servicios colectivos, como salones, restaurantes, cocinas, etc.

B.9.2.- CONDICIONES DE USO E HIGIENE - CONDICIONES DE CALIDAD:

B.9.2.1.- Aislamiento térmico:

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones sectoriales vigentes.

B.9.2.2.- Aislamiento acústico:

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente y por la Ordenanza Municipal sobre condiciones acústicas de los locales.

B.9.2.3.- Barreras antihumedad:

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades.

Las viviendas situadas en PB deberán estar separadas del terreno mediante la construcción de cámara de aire que la proteja de la humedad del subsuelo.

B.9.2.4.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano:

No podrán instalarse en sótanos ni semisótanos piezas habitables ni comercios.

B.9.2.5.- Ventilación:

1.- Puede ser de dos tipos.

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación natural y directa, a vía pública o a espacios exteriores de dimensiones adecuadas.

3. - La superficie mínima de iluminación será de 0.1 por la superficie de la planta.

4.- La superficie mínima de ventilación natural será de 1/3 de la superficie mínima de iluminación.

B.9.2.6.- Dotación de agua potable.

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades

propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos (200) litros por habitante.

2.- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

3.- En edificios de más de 12 viviendas se instalara un depósito de agua y grupo de presión que asegure el abastecimiento indicado en este artículo. En cualquier otro caso podrá exigirse esta instalación si el servicio municipal de agua potable lo estimase necesario para asegurar el correcto abastecimiento.

#### B.9.2.7.- Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios para el aseo de las personas y la limpieza doméstica.

#### B.9.2.8.- Energía eléctrica.

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2.- Los establecimientos abiertos al público se dispondrán de modo que se pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3.- Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc) así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

#### B.9.2.9.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse en planta de sótano ni semisótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No se podrá ocupar la vía pública con ninguna instalación de transformación ni auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

#### B.9.2.10.- Combustibles líquidas.

1.- Cuando las fuentes de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2.- La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### B.9.2.11.- Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

#### B.9.2.12. Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

#### B.9.2.13.- Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

#### B.9.2.14.- Telefonía.

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3.- Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### B.9.2.15.- Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

#### B.9.2.16.- Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

#### B.9.2.17.- Evacuación de aguas pluviales.

1.- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2.- De no existir alcantarillado urbano de esta clase frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

#### B.9.2.18.- Evacuación de aguas residuales.

1.- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2.- En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4.- Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

#### B.9.2.19.- Evacuación de humos.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2 - Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

3.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo dos metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estimen pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### B.9.2.20.- Instalación de clima artificial.

1.- En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2.- Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

3.- Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquélla otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

4.- La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### B.9.2.21.- Aparatos elevadores.

1.- Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2.- Todo edificio en cuyo interior debe salvarse un desnivel superior a los doce (12) metros, entre cotas de piso incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los



edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3.- El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio. Se contemplará el R.D. 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (supresión de barreras arquitectónicas).

4.- Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

5.- Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentre en distintas plantas.

6.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se estimen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

7.- En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

#### B.9.3.- APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

##### B.9.3.1.- Dotación de aparcamiento.

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3.- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

##### B.9.3.2.- Plaza de aparcamiento.

1.- La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

2.- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

### B.9.3.3.- Accesos a los garajes.

1.- Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tornando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior éste acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 1 metro.

5.- Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6.- Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y

de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7.- En garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, se dispondrá de un acceso común no inferior a 5m. cuando el acceso se produzca desde calles de más de 7 metros de anchura medidos entre bordillos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida con una anchura mínima de 3 metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En calles de ancho igual ó inferior a 7 metros, el acceso común será no inferior a 6 m. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones. (MP 74)

8.- Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9.- Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

11.- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

#### B.9.3.4.- Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie.

#### B.9.3.5.- Ventilación de garajes.

1.- En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que

sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá cincuenta centímetros cuadrados (50 cm<sup>2</sup>) de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

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.

2.- En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de manzana.

#### B.9.3.6.- Aparcamiento en los espacios libres.

1.- No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

2.- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

B.9.3.7.- Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

B.9.3.8.- Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

B.9.3.9.- Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en estas Normas.

#### B.9.4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

##### B.9.4.1.- Accesos a las edificaciones.

1.- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

En cualquier edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

##### B.9.4.2.- Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea posible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

##### B.9.4.3.- Señalización en los edificios.

1.- En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2.- La señalización y su funcionamiento de situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

##### B.9.4.4.- Puerta de acceso.

1.- Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

2.- Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3.- El portal de acceso a los edificios colectivos tendrá una anchura mínima de 2 m. desde el exterior hasta el ascensor o escalera en caso de no ser necesario aquel.

#### B.9.4.5.- Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### B.9.4.6.- Escaleras.

1.- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros.

2.- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, cumpla con  $2T+H=64$ , siendo T= tabica y H= huella.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3.- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que

se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá unas dimensiones que permitan inscribir con un círculo 110 cm de diámetro.

#### B.9.4.7.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%).

#### B.9.4.8.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación la legislación nacional y regional sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### B.9.4.9.- Prevención de incendios.

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2.- Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3.- Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4.- Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

5.- Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

6.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.



#### B.9.4.10.- Prevención de las caídas.

1.- Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de ciento diez (110) centímetros.

2.- Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a cien (100) centímetros, estarán construidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

#### B.9.4.11.- Compatibilidad de actividades.

1.- En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias y que específicamente se declaren compatibles en las normas de zona.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior ni veles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3.- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

#### B.9.4.12.- Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las

prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

#### B.9.4.13.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2.- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### B.9.4.14.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.4.12 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche.

Deberá respetarse, también, la normativa general que con carácter sectorial se disponga bien por ordenanza municipal o estatal.

#### B.9.4.15.- Vibraciones.

1.- No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 9.4.12. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals ( $V_{pals}=10 \log 3.200 A N$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

#### 2.- LIMITE DE VIBRACIONES

Lugar	Vibración (Vpals)
Junto al generador	30-
En el límite del local	17-
Al exterior del local	5-

#### B.9.4.16.- Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el apartado 9.4.12, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

#### B.9.4.17.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 9.4.12.

3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4.- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

#### B.9.4.18.- Vertidos industriales.

1.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2.- Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

#### B.9.4.19.- Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la

percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrán exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

#### B.9.4.20.- Protección de los ambientes urbanos.

1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2.- En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3.- Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente.

4.- En obras de acondicionamiento, restauración, consolidación, reparación, conservación o mantenimiento se estará a lo dispuesto en el Apartado 9.4.19.

#### B.9.4.21.- Fachadas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal cuando no se prevea que va a construirse dicha parcela colindante.

#### B.9.4.22.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios sin interés histórico-artístico, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, suscrito por el Arquitecto autor del proyecto.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

#### B.9.4.23.- Soportales o plantas bajas porticadas

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio.

Si se inscribe en el Registro de la Propiedad la adscripción al uso público del soportal, este enrasado con la acera y tenga continuidad entre dos viales de uso público podrá autorizarse un incremento de superficie equivalente a la superficie que ocupe dicho soportal, en una planta de ático retranqueada de fachadas o en una entreplanta de la planta baja.

#### B.9.4.24.- Instalaciones en la fachada.

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2.- La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

#### B.9.4.25.- Marquesinas.

1.- Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta

baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a trescientos (300) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

3.- Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### B.9.4.26.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del apartado 9.1.28. apartado 2.

#### B.9.4.27.- Medianerías.

1.- Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que las medianerías al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2.- En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3.- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4.- El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### B.9.4.28.- Cerramientos.

1.- Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, la altura ciega no será mayor de 1.50 metros y el resto hasta los 2.50 m será de celosía, rejas u otra solución de diseño y vegetación similar.

2.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales

#### B.9.4.29.- Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### B.9.4.30.- Consideración del entorno.

1.- Todas las obras deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3.- En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4.- El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5.- El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.



#### B.9.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

##### B.9.5.1.- Definición.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

##### B.9.5.2.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los centros integrados, los minipolígonos industriales y ciertos usos dotacionales.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o paramentos que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4.- En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

##### B.9.5.3.- Destino de los usos.

1.- Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Equipamientos.
- d) Infraestructuras.

2.- Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

##### B.9.5.4.- Ventilación e iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo

a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Ninguna actividad comercial, de oficinas o industria que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido.

El resto de actividades deberán sujetarse a lo que específicamente se determine por la ordenanza municipal correspondiente o bien por la legislación general que le afecte.

#### B.9.5.5.- Accesos desde la vía pública.

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

#### B.9.5.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.

1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

#### B.9.5.7.- Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

#### B.9.5.8.- Compatibilidad de actividades:

##### 1.- Usos característicos y usos compatibles

##### - Uso característico:

Para cada zona se indica un uso característico y unos usos compatibles. El uso característico es el que puede implantarse en la parcela sin más limitaciones que las que se derivan de la aplicación del resto de condiciones de la norma.

##### - Usos compatibles:

Los usos compatibles son una extensión de las posibilidades de la parcela, pero por desviarse del uso característico están sujetos a algunas limitaciones. En general los usos compatibles por suponer una menor intensidad de utilización del suelo o un mayor incremento de los

equipamientos del área, pueden autorizarse sin más restricciones. Cuando esto no sucede se deben aplicar las reglas de grados de compatibilidad del apartado siguiente.

- Uso específico:

Cuando en el plano de Alineaciones y Usos Pormenorizados se indica un uso específico, debe entenderse que este es solamente compatible con los de su grupo dentro de su zona.

Cuando en el plano de Alineaciones y Usos Especificas se indique un grado de compatibilidad se aplicaran además de lo indicado en este artículo las reglas de grados de compatibilidad del apartado siguiente.

## 2.- Grados de compatibilidad.

En los planos de Alineaciones y Usos Especificas se indican unos grados de compatibilidad a aplicar siguiendo las siguientes reglas:

C1.- Las parcelas así señaladas tienen como uso exclusivo el uso característico. No serán pues de aplicación las reglas de compatibilidad que con carácter general se aplican a la zona.

C2.- Este grado de compatibilidad es de aplicación a algunas parcelas de uso característico comercial donde se admite el uso residencial en planta de piso.

También serán admisibles las viviendas unifamiliares unidas por medianeras en aquellas manzanas donde exista esta tipología. En este caso se deberá proyectar simultáneamente el conjunto de la manzana o parte homogénea de la misma, para evitar medianeras.

Inversamente, este grado de compatibilidad se aplicara a algunas parcelas de uso residencial donde podrá destinarse la planta baja a uso comercial con las mismas limitaciones anteriores.

C3.- Este grado de compatibilidad se aplica a las parcelas zonificadas como Residencial Unifamiliar Pareada donde pueden edificarse con las condiciones de Residencial Unifamiliar Unida cuando la parcela o agrupación de más de una parcela alcance una superficie igual o mayor de 1000 m<sup>2</sup>.

C4.- Este grado de compatibilidad se aplica a las parcelas zonificadas como Residencial Unifamiliar Aislada donde puede edificarse con las condiciones de Residencial Unifamiliar Pareada, cuando la parcela o agrupación de parcelas alcance una superficie igual o superior a 1000 m<sup>2</sup>

C5.- Este grado de compatibilidad se aplicara a aquellas parcelas zonificadas como Residencial Unifamiliar Aislada donde puede edificarse con las condiciones de Residencial Unifamiliar Unida. Los proyectos deberán abarcar manzanas completas o parte homogénea de una manzana y no se producirán medianeras. En caso de no actuarse con proyecto de conjunto será necesario Estudio de Detalle. La parcela por cada vivienda será como mínimo de 200 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima podrá aumentarse hasta el 50% y los retranqueos serán de 4 m a alineación pública. Cuando exista un lindero no edificado o edificado con edificación aislada se podrá adosar la nueva edificación si existe consentimiento notarial del propietario colindante.

#### B.9.6.- USO RESIDENCIAL: Definición y clases.

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando se accede desde el exterior sin elementos comunes edificados: Estas pueden ser unifamiliares aisladas, unifamiliares pareadas o unifamiliares unidas por sus medianeras.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando existen accesos comunes edificados para varias viviendas: Estas pueden ser Colectivas de Casco, Colectivas de Ensanche o Colectivas en Bloque.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

##### B.9.6.1.- Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

##### B.9.6.2.- Vivienda exterior.

1.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en estas Normas.

2.- Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

##### B.9.6.3.- Programa de la vivienda.

El programa de las viviendas, número de habitaciones, su distribución y dimensiones se regulará por la legislación específica

que con carácter estatal o regional este en vigor en el momento de solicitar la licencia de obras.

#### B.9.6.4.- Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

#### B.9.6.5.- Dimensiones de los huecos de paso.

Las dimensiones de huecos de paso mínimos serán los que se establecen en la legislación que con carácter general regula la accesibilidad de los edificios para minusválidos.

#### B.9.7.- HOSTELERIA: Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificación o locales destinados a hoteles o similares son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

#### B.9.8.- USO INDUSTRIAL: Definición y clases.

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluye aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamientos de producción de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo domestico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) Minipolígonos industriales: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente, insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial y que comparten instalaciones y servicios.

c) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

#### B.9.8.1.- Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2.- Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideraran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijan.

#### B.9.8.2.- Actividades compatibles.

Se consideran compatibles con el uso de cada zona las que se indican expresamente en cada norma de zona de este Plan General.

#### B.9.9- USO DE EQUIPAMIENTO TERCIARIO: Definición y clases.

1.- Es uso de equipamiento terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercios al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo u transmisión de información, u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

#### B.9.10.- USO DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS: Definición y clases.

1.- Es uso de equipamientos básicos el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

2.- Se distinguen las siguientes clases:

a) Equipamientos Básicos Extensivos: comprenden aquellos que se desarrollan con grandes espacios abiertos sin ningún tipo de edificación.

- los jardines y áreas de juego de niños.
- los espacios deportivos.
- las playas de aparcamientos.

b) Equipamientos Básicos intensivos.

c) Equipamientos Básicos Docentes.