

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

13596 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 22 de julio de 2011, relativa a toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias de la aprobación definitiva parcial del Plan General municipal de Ordenación de Totana. Expte. 343/04 de planeamiento.

Antecedentes de hecho

Primero.- Por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 19 de abril de 2011, se aprobó definitivamente, de forma parcial y a reserva de subsanación de deficiencias el PGMO de Totana. La citada Orden aprobaba únicamente el suelo urbano consolidado del núcleo urbano de Totana si bien bajo la condición de que se debía «acreditar la obtención como preferentes de los terrenos calificados como SGEL colindantes con la variante norte del casco y las vías del ferrocarril e identificados en el documento complementario; entendiéndose que dicha aprobación se otorga a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente noveno, careciendo de ejecutividad en los sectores o zonas afectadas, hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal».

Segundo.- Con el fin de cumplir dicha condición, el ayuntamiento de Totana, en sesión plenaria de 18 de julio de 2011, acordó otorgar el carácter de preferentes a los Sistemas Generales de Espacios Libres previsto en el PGMO colindantes con la variante norte del casco y las vías del ferrocarril con una superficie de 220.936 m², así como garantizar la obtención de dichos terrenos mediante la adquisición directa de los mismos con cargo a los importes pendientes de ingresar por el Ayuntamiento de Totana en concepto de aportaciones económicas pactadas en los convenios de sectorización concertada.

A dicho acuerdo plenario se acompañó un informe de valoración por el Arquitecto técnico municipal y un informe de la Intervención del Ayuntamiento sobre la disponibilidad de los fondos necesarios para su adquisición.

Tercero.- A la vista de la documentación remitida por el ayuntamiento, el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió, con fecha 22 de julio de 2011, informe que en lo que interesa se transcribe a continuación:

«Con fecha 19/7/11 se ha remitido acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 18/7/11 por el que se garantiza la obtención de los terrenos destinados a espacios libres necesarios para cubrir el estándar legal exigido para la edificabilidad residencial del suelo urbano consolidado del núcleo de Totana, otorgándoles carácter de preferentes y comprometiendo la adquisición directa de los mismos. Se acompaña al acuerdo informe técnico de la valoración de los mismos e informe de Intervención sobre la disponibilidad de los fondos necesarios para su adquisición.

En consecuencia, se considera que queda justificada y acredita la forma de obtención de los terrenos calificados como Sistema General de Espacios Libres,

de carácter preferente, colindantes con la variante norte del casco y las vías de ferrocarril e identificados en el documento complementario y plano anexo al acuerdo, que debería integrarse en la documentación del Texto Refundido del Plan General, en el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero del Plan.

Procedería tomar conocimiento de esta subsanación que hace referencia a la ejecutividad del ámbito de suelo urbano consolidado del núcleo de Totana, sin perjuicio del cumplimiento del resto de deficiencias señaladas en la orden de 19/4/11».

Fundamentos de derecho

Primero.- De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación, así como la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias.

Segundo.- La tramitación de esta subsanación de deficiencias cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, por lo que, a tenor de los informes obrantes en el expediente, habiéndose subsanado, las deficiencias apuntadas en la Orden de 3 de mayo de 2010 y, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.a) TRLSRM, procede tomar conocimiento de tal subsanación de la condición señalada en el apartado primero de la Orden de 19 de abril de 2011 de aprobación definitiva parcial del PGMO de Totana.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y la propuesta del Director General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

Primero.- Tomar conocimiento de la subsanación de la condición señalada en el apartado primero de la Orden de esta Consejería de 19 de abril de 2011, debiendo integrarse la documentación justificativa en el texto refundido del Plan General.

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de las Normas Urbanísticas contenidas el PGMO de Totana, cuya eficacia se entiende referida únicamente a la parte del PGMO que está aprobada definitivamente, debiendo tenerse en cuenta las observaciones y correcciones señaladas en los informes técnico y jurídico de fechas 5/4/11 y 15/4/11; y ello de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de Junio de 2008, significándole que la presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de



Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo- RECURSO DE REPOSICIÓN ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

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

ÍNDICE GENERAL

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O. NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I

NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPÍTULO 1.º:

DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2.º:

CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 3.º:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO 4.º:

NORMAS GENERALES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 5.º:

NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS.

CAPÍTULO 6.º:

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA PARCELA, LA POSICIÓN Y LA OCUPACIÓN.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA EDIFICABILIDAD, EL VOLUMEN Y LA FORMA.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA CALIDAD Y LA HIGIENE.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LAS DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON EL ACCESO Y LA SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 7.º:

NORMAS GENERALES.

ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICA URBANA.

CAPÍTULO 8.º:

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 9.º:

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

SECCION PRIMERA.

NORMAS PARA LA PROTECCION DE ELEMENTOS ESPECÍFICOS.

SECCION SEGUNDA.

NORMAS PARA LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE. NORMAS GENERALES.

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE.

ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES

RECURSOS HIDROLÓGICOS.

ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA.

ESPACIOS NATURALES.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

CONTAMINACIÓN SONORA.

GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

SECCION TERCERA.

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y DEL PATRIMONIO HISTÓRICO- ARTÍSTICO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

TÍTULO II

NORMAS PARTICULARES APLICABLES

A CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.

CAPÍTULO 10.º:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 11.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 12.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 13.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 14.º:

RÉGIMEN GENERAL DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS.

CAPÍTULO 15.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES

LOCALES.

CAPÍTULO 16.º:

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

TÍTULO III

DISPOSICIÓN ADICIONAL. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Y DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

ÍNDICE PARTICULAR

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O. NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I

NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPÍTULO 1.º:

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto de la normativa.

Artículo 2.- Contenido de la normativa.

Artículo 3.- Fines y objetivos.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación.

Artículo 5.- Vigencia, revisión y modificación.

5.1.- Vigencia.

5.2.- Revisión.

5.3.- Modificaciones puntuales.

5.4.- Modificaciones cualificadas.

Artículo 6.- Normativa complementaria.

Artículo 7.- Efectos.

Artículo 8.- Documentación.

Artículo 9.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General.

Artículo 10.- Publicidad.

Artículo 11.- Grado de vinculación.

Artículo 12.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 13.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Artículo 14.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

14.1.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

14.2.- Edificios e instalaciones fuera de Norma Urbanística.

Artículo 15.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

CAPÍTULO 2.º:

CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 16.- Actos sujetos a licencia.

16.1.- Régimen general.

16.2.- Procedimiento.

16.3.- Conocimiento obligado de las Normas Urbanísticas.

Artículo 17.- Obras mayores y menores.

Artículo 18.- Tipos de obras.

18.1.- Obras en edificios existentes.

18.2.- Obras de edificación de nueva planta.

Artículo 19.- Licencias urbanísticas.

19.1.- Objeto.

19.2.- Condiciones y procedimiento.

19.2.1.- Obra mayor.

19.2.2.- Obra menor.

19.3.- Integración en el entorno.

19.4.- Cartel informativo.

19.5.- Derribos.

19.6.- Apeos.

19.7.- Vallas, construcciones provisionales, maquinaria e instalaciones auxiliares.

Artículo 20.- Licencias de primera ocupación.

Artículo 21.- Licencias de actividad.

21.1.- Objeto.

21.2.- Solicitud y documentación.

Artículo 22.- Autorizaciones concurrentes.

Artículo 23.- Vigencia, y ampliación de plazo.

Artículo 24.- Cambio de uso.

Artículo 25.- Cédulas informativas.

25.1.- Cédula de Urbanización.

25.2.- Cédula Urbanística.

25.3.- Cédula de Edificación.

25.4.- Alineaciones y rasantes oficiales.

Artículo 26.- Órdenes de ejecución.

Artículo 27.- Declaración de ruina.

Artículo 28.- Protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO 3.º:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 29.- Clasificación del suelo.

Artículo 30.- Régimen del suelo urbano.

30.1.- Suelo urbano consolidado.

30.2.- Suelo urbano no consolidado.

30.3.- Suelo urbano de núcleo rural y suelo urbano especial.

Artículo 31.- Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 32.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 33.- Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 34.- Régimen de los sistemas generales.

Artículo 35.- Régimen general de parcelaciones que contempla el P.G.M.O.

Artículo 36.- Régimen general de indivisibilidad que contempla el P.G.M.O.

Artículo 37.- Calificación y regulación de usos del suelo – Siglas y denominaciones utilizadas en la documentación gráfica del PGMO.

CAPÍTULO 4.º:

NORMAS GENERALES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN.

Artículo 38.- Condiciones generales para su desarrollo.

Artículo 39.- Tipos de Planes, Proyectos e Instrumentos de Gestión Urbanística.

Documentación informatizada.

39.1.- Normas Complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.

39.2.- Planes Parciales.

39.3.- Planes Especiales.

39.4.- Estudios de Detalle.

39.5.- Programas de Actuación.

39.6.- Proyectos de Reparcelación.

39.7.- Proyectos de Expropiación.

39.8.- Proyectos de Urbanización.

39.9.- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

39.10.- Proyectos de Edificación.

39.11.- Otras actuaciones urbanísticas.

39.12.- Instalación de Actividades.

39.13.- Condiciones de los proyectos técnicos.

39.14.- Urbanización y edificación simultáneas.

Artículo 40.- Planes de iniciativa particular.

Artículo 41.- Gestión Urbanística.

Artículo 42.- Actuaciones Aisladas.

Artículo 43.- Unidades de Actuación y Sistemas de Actuación.

43.1.- Sistema de Concertación Directa.

43.2.- Sistema de Concertación Indirecta.

43.3.- Sistema de Compensación.

- 43.4.- Sistema de Cooperación.
- 43.5.- Sistema de Concurrencia.
- 43.6.- Sistema de Expropiación.
- 43.7.- Sistema de Ocupación Directa.

CAPÍTULO 5.º:

NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 44.- Objeto.

Artículo 45.- Tipos de usos.

Artículo 46.- Clases de Usos.

Artículo 47.- Uso residencial.

47.1.- Clasificación.

47.2.- Condiciones de las viviendas.

47.2.1.- Vivienda exterior.

47.2.2.- Superficies mínimas de las habitaciones.

47.2.3.- Altura de plantas.

47.2.4.- Dimensiones y condiciones de las escaleras.

47.2.5.- Otras condiciones de los locales destinados a vivienda.

47.2.6.- Condiciones de iluminación y ventilación.

47.2.7.- Condiciones de servicios e instalaciones.

47.2.8.- Trasteros.

47.2.9.- Tendedores.

47.2.10.- Aparcamiento.

47.2.11.- Usos compatibles en edificios de viviendas.

47.2.12.- Listado de actividades compatibles con el uso de viviendas.

47.2.13.- Condiciones de las residencias comunitarias.

Artículo 48.-Uso de garaje-aparcamiento.

48.1.- Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

48.1.1.- Categorías.

48.1.2.-Localización y situación.

48.1.3.- Obligaciones generales. Número máximo de vehículos autorizados.

Superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento.

Altura de locales.

48.1.4.- Accesos - Rampas - Dimensiones.

48.1.5.- Ventilación e iluminación.

48.1.6.- Construcción.

48.1.7.- Instalaciones contra incendios.

48.1.8.- Surtidores de gasolina.

48.1.9.- Carga de baterías.

48.1.10.- Talleres de reparación.

48.1.11.- Estaciones de lavado y engrase.

Artículo 49.- Uso de espacios libres y zonas verdes.

- 49.1.- Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.
- Artículo 50.- Uso dotacional.
 - 50.1.- Clasificación.
 - 50.2.- Aplicación del uso dotacional.
 - 50.3.- Condiciones específicas del uso dotacional.
 - 50.4.- Condiciones generales del uso dotacional.
- Artículo 51.- Uso Industrial.
 - 51.1.- Clasificación - Categorías.
 - 51.2.- Condiciones generales para el uso industrial.
 - 51.3.- Condiciones particulares de los talleres e industrias compatibles.
 - 51.4.- Situación.
 - 51.5.- Naves-Nido en las construcciones destinadas a usos industriales.
- Artículo 52.- Uso de servicios terciarios.
 - 52.1.- Clasificación y condiciones particulares.
 - 52.1.1.- Uso de Almacenaje y Distribución.
 - 52.1.1.1.- Categorías.
 - 52.1.1.2.- Situaciones e incompatibilidad.
 - 52.1.1.3.- Condiciones particulares del Uso de Actividad de Almacenaje y Distribución.
 - 52.1.2.- Uso Comercial.
 - 52.1.2.1.- Categorías.
 - 52.1.2.2.- Situaciones.
 - 52.1.2.3.- Condiciones particulares del uso comercial.
 - 52.1.2.3.1.- Condiciones de accesos, diseño y circulación interior.
 - 52.1.2.3.2.- Aseos.
 - 52.1.2.3.3.- Plazas de aparcamiento.
 - 52.1.2.3.4.- Almacenamiento de residuos sólidos.
 - 52.1.2.3.5.- Grandes superficies comerciales.
 - 52.1.2.3.6.- Carga y descarga.
 - 52.1.3.- Uso de Oficinas.
 - 52.1.3.1.- Categorías.
 - 52.1.3.2.- Situaciones.
 - 52.1.3.3.- Condiciones particulares del uso de oficinas.
 - 52.1.3.3.1.- Dimensiones.
 - 52.1.3.3.2.- Oficina exterior.
 - 52.1.3.3.3.- Aseos.
 - 52.1.3.3.4.- Condiciones de Iluminación y ventilación.
 - 52.1.3.3.5.- Usos Compatibles en edificios de oficinas.
 - 52.1.4.- Uso Hotelero.
 - 52.1.4.1.- Categorías.
 - 52.1.4.2.- Situaciones.
 - 52.1.4.3.- Condiciones particulares del uso hotelero.

- 52.1.4.3.1.- Ascensores.
 - 52.1.4.3.2.- Aparcamientos.
 - 52.1.4.3.3.- Accesos.
 - 52.1.4.4.- Usos Compatibles.
 - 52.1.5.- Uso Hostelero.
 - 52.1.5.1.- Categorías.
 - 52.1.5.2.- Situaciones.
 - 52.1.5.3.- Condiciones particulares del uso hostelero de servicios.
 - 52.1.6.- Servicios recreativos.
 - 52.1.6.1.- Categorías.
 - 52.1.6.2.- Situaciones.
 - 52.1.6.3.- Condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios
 - 52.1.7.- Uso de Estaciones de Suministro de Combustibles.
 - 52.1.7.1.- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible.
 - 52.1.8.- Otros servicios terciarios.
 - 52.2.- Tipos de Usos de Servicios Terciarios.
 - 52.3.- Naves-Nido en las construcciones destinadas a Usos de Servicios Terciarios.
 - 52.4.- Listado de actividades permitidas en las (Zonas-Sectores-Áreas) – Grupo "A" con uso característico de servicios terciarios en dónde el almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son compatibles con el mismo.
 - 52.5.- Listado de actividades permitidas en las (Zonas-Sectores-Áreas) – Grupo "B" con uso característico de servicios terciarios en dónde el almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son incompatibles con el mismo
- Artículo 53.- Uso agropecuario.
- 53.1.- Condiciones del uso agropecuario.

CAPÍTULO 6.º:

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA PARCELA, LA POSICIÓN Y LA OCUPACIÓN.

Artículo 54.- Conceptos relativos a la parcela.

Artículo 55.- Conceptos relativos a las alineaciones.

Artículo 56.- Conceptos relativos a los retranqueos, separaciones y fondos.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA EDIFICABILIDAD, EL VOLUMEN Y LA FORMA.

Artículo 57.- Tipologías edificatorias.

Artículo 58.- Conceptos relativos a las plantas de edificación.

Planta de Semisótano.

Planta de Sótano.

Condiciones para los sótanos y semisótanos.

Planta Baja.

Planta de piso.

Entreplanta.

Ático.

Cubiertas.

Artículo 59.- Conceptos relativos a la altura de la edificación.

Rasante actual y cota del terreno.

Rasante oficial.

Cota de referencia.

Tipos de Alturas.

Artículo 60.- Altura libre mínima de planta de pisos.

Artículo 61.- Medición de la altura de edificaciones ó altura de cornisa.

61.1.- Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

61.2.- Edificación de solares con frente fachada a dos o más calles formando esquinas y con el mismo número de plantas.

61.3.- Edificación de solares con frente fachada a dos o más calles formando esquina y con distinto número de planta

61.4.- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

Artículo 62.- Altura en patios de parcela.

Artículo 63.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 64.- Conceptos relativos a las superficies de las edificaciones y a su edificabilidad.

64.1.- Superficie edificada por planta.

64.2.- Superficie útil y superficie construida.

64.3.- Superficie máxima edificable.

64.4.- Superficie máxima ocupable de parcela.

64.5.- Prisma virtual.

64.6.- Volumen total edificado.

64.7.- Edificabilidad.

64.8.- Medición de la edificabilidad.

64.9.- Fondo edificado o edificable.

64.10.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

64.11.- Con carácter general.

64.12.- Balcones.

64.13.- Cuerpos de edificación cerrados y terrazas.

64.14.- Cornisas y aleros.

64.15.- Jambas, molduras, etc.

Artículo 65.- Construcciones auxiliares.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA CALIDAD Y LA HIGIENE

Artículo 66.- Calidad en los edificios.

Artículo 67.- Definiciones previas.

Artículo 68.- Pieza exterior.

Artículo 69.- Ventilación.

Artículo 70.- Iluminación.

Artículo 71.- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.

Artículo 72.- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

Artículo 73.- Oscurecimiento de piezas habitables.

Artículo 74.- Aislamiento.

Artículo 75.- Conceptos relacionados con los Patios.

75.1.- Patio de manzana o parcela.

75.2.- Patio inglés.

75.3.- Patio de luces.

75.4.- Dimensiones de los patios.

75.5.- Patios cubiertos.

75.6.- Acceso a los patios.

Artículo 76.- Conservación de urbanizaciones y espacios libres.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LAS DOTACIONES DE SERVICIOS
EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 77.- Ámbito de aplicación.

Artículo 78.- Dotaciones obligatorias.

Artículo 79.- Dotación de servicio de agua potable.

Artículo 80.- Dotación del servicio de energía eléctrica.

Artículo 81.- Dotación del servicio de agua caliente sanitaria.

Artículo 82.- Dotación de servicios higiénicos.

Artículo 83.- Dotación de servicio de saneamiento.

Artículo 84.- Dotación de servicio de gases, humos y polvos.

84.1.- Chimeneas de ventilación.

84.2.- Conductos de ventilación activada.

84.3.- Aparatos de aire acondicionado.

Artículo 85.- Dotación del servicio de comunicaciones.

Artículo 86.- Dotación de servicio de aparatos elevadores.

86.1.- Edificios de viviendas.

86.2.- Edificios, locales o instalaciones de uso público.

Artículo 87.- Dotación de cuarto de basuras.

Artículo 88.- Dotación de servicio de aparcamiento.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON EL ACCESO Y LA SEGURIDAD EN LOS
EDIFICIOS.

Artículo 89.- Acceso a las edificaciones.

Artículo 90.- Señalización en los edificios.

90.1.- Servidumbres urbanas.

Artículo 91.- Pasajes comerciales.

Artículo 92.- Vestíbulos y acceso exterior.

Artículo 93.- Escaleras.

Artículo 94- Rampas.

Artículo 95.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 96.- Protecciones.

Artículo 97.- Protección contra incendios - Accesibilidad.

Artículo 98.- Instalación de pararrayos.

CAPÍTULO 7.º:

NORMAS GENERALES.

ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICA URBANA.

Artículo 99.- Composición y estética urbana.

99.1.- Proyecto.

99.2.- Materiales.

99.3.- Adecuación.

99.4.- Tratamiento.

99.5.- Instalaciones.

99.6.- Conservación.

99.7- Tendederos.

Artículo 100.- Fachadas.

Artículo 101.- Medianeras.

Artículo 102.- Entrantes.

Artículo 103.- Balcones, cornisas y aleros – Salientes, cuerpos volados abiertos y cerrados en ordenación con alineación vial.

Artículo 104.- Portadas, escaparates y vitrinas - Rótulos identificativos.

Artículo 105.- Instalaciones de Climatización.- Aparatos acondicionadores de aire.

Artículo 106.- Otros elementos en fachada.

Artículo 107.- Obras e instalaciones en fachadas – Protección del entorno y medio ambiente

Condiciones comunes- Documentación.

Artículo 108.- Normas Estéticas Particulares de las diferentes Zonas.

Artículo 109.- Régimen jurídico.

Artículo 110.- Limpieza y vallado de solares y terrenos sin edificar en suelo urbano y de parcelas en suelo no urbanizable y espacios libres.

110.1.- Disposiciones generales.

110.2.- De la limpieza de "solares", "terrenos sin edificar en suelo urbano", "parcelas" y "espacios libres de titularidad pública o privada".

110.3.- Del vallado de "Solares", y "Terrenos sin edificar en suelo urbano" y "Cerramiento de locales comerciales".

110.4.- Del vallado de "Parcelas".

Artículo 111.- Paramentos al descubierto.

Artículo 112.- Protección del arbolado.

CAPÍTULO 8.º:

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 113.- Generalidades.

113.1.- Objeto.

113.2.- Ámbito de aplicación.

113.3.- Grado de urbanización - Gastos de urbanización.

113.4.- Garantías de urbanización.

113.5.- Proyectos de urbanización.

113.6.- Condiciones y garantías.

113.7.- Tramitación de los proyectos de urbanización.

113.8.- Cesión-Aceptación de Obras de Urbanización.

113.9.- Protocolo y diagrama de procedimiento a seguir en la ejecución de obras de urbanización que desarrollen planes parciales ó unidades de actuación de gestión privada bien sea por convenio urbanístico o no.

113.10.- Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.

Artículo 114.- Red viaria.

114.1.- Trazado viario.

114.2.- Pavimentación.

114.3.- Vías ciclistas.

114.4.- Urbanización de los Cascos Urbanos - Tratamiento de las nuevas peatonalizaciones.

Artículo 115.- Zonas verdes y otros espacios libres.

Artículo 116.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 117.- Jardinería y Mobiliario Urbano – Zonas Verdes.

117.1.- Criterios generales.

117.2.- Arbolado.

117.3.- Arbustos y plantas tapizantes.

117.4.- Mobiliario urbano.

Artículo 118.- Buzones concentrados pluridomiciliarios.

Artículo 119.- Abastecimiento de Agua.

119.1.- Disponibilidad de caudal y conexiones.

119.2.- Elevación.

119.3.- Regulación.

119.4.- Red de distribución.

119.5.- Protección contra incendios.

Artículo 120.- Saneamiento.

Artículo 121.- Depuración.

Artículo 122.- Infraestructura eléctrica.

Artículo 123.- Alumbrado público.

- 123.1.- Criterios de diseño.
- 123.2.- Requerimientos luminotécnicos recomendados.
- 123.3.- Geometría de la instalación.
- 123.4.- Componentes de la instalación.

Artículo 124.- Telecomunicaciones y Telefonía.

Artículo 125.- Instalación de Gas.

CAPÍTULO 9.º:

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 126.- Generalidades.

SECCION PRIMERA.

NORMAS PARA LA PROTECCION DE ELEMENTOS ESPECÍFICOS.

Artículo 127.- Caminos tradicionales y vías pecuarias.

Artículo 128.- Red de carreteras.

Artículo 129.- Instalaciones eléctricas.

Artículo 130.- Embalses.

Artículo 131.- De los cauces y sus márgenes.- Cauces pertenecientes al Dominio Público Hidráulico.

Cauces y canales de riego.

Artículo 132.- De los sistemas acuíferos.

Artículo 133.- De los montes y ecosistemas de ribera.

SECCION SEGUNDA.

NORMAS PARA LA PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE. NORMAS GENERALES.

Artículo 134.- Objeto.

Artículo 135.- Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

Artículo 136.- Protección y conservación.

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 137.- Objeto.

Artículo 138.- Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGMO.

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

Artículo 139.- Ámbito de aplicación.

Artículo 140.- Normativa de aplicación.

Artículo 141.- Protección y conservación.

PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE.

Artículo 142.- Normativa de aplicación.

Artículo 143.- Medidas preventivas para salvaguardar la reproducción de especies protegidas.

Artículo 144.- Cercados y vallados de parcela.

Artículo 145.- Tendido eléctrico.

ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES.

Artículo 146.- Remisión a redacción de Catálogo.

Artículo 147.- Normas de protección transitoria.

RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 148.- Normativa de aplicación.

Artículo 149.- Aguas Subterráneas.

Artículo 150.- Vertidos líquidos.

Artículo 151.- Autorización de vertido.

ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA.

Artículo 152.- Descripción.

Artículo 153.- Normativa de aplicación.

ESPACIOS NATURALES.

Artículo 154.- Descripción y Ámbito.

Artículo 155.- Normativa de aplicación.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 156.- Protección Contra Incendios.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Artículo 157.- Normativa.

157.1.- Emisión de gases.

Artículo 158.- Normas Constructivas.

CONTAMINACIÓN SONORA.

Artículo 159.- Objeto.

Artículo 160.- Nuevas construcciones.

Artículo 161.- Planes de Rehabilitación Sonora.

GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

Artículo 162.- Ámbito de aplicación.

162.1.- Eliminación de residuos sólidos.

Artículo 163.- Definición de residuos de la construcción.

Artículo 164.- Obligaciones del productor y poseedor.

Artículo 165.- Contenido de los proyectos técnicos.

Artículo 166.- Condiciones para la concesión de licencia urbanística.

Artículo 167.- Ejecuciones de rellenos.

EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 168.- Revisiones del Plan General Municipal de Ordenación.

168.1.- Supuestos urbanísticos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

168.2.- Contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental.

Artículo 169.- Planeamiento de desarrollo.

169.1.- Memoria ambiental con estudio de ruidos.

Artículo 170.- Fondo de protección del Medio Ambiente.

Artículo 171.- Declaración Anual de Medio Ambiente.

SECCION TERCERA.

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y DEL PATRIMONIO HISTÓRICO- ARTÍSTICO.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. CATÁLOGO DE BIENES
PROTEGIDOS.

Artículo 172.- Grados de protección para edificaciones y elementos de interés.

172.1.- Niveles de Protección.

172.2.- Obras a realizar en edificios catalogados.

Artículo 173.- Normas generales.

Artículo 174.- Normas Supletorias.

Artículo 175.- Normas Particulares.

175.1.- Definición y condiciones particulares de la Protección Integral. Grado 1.

175.2.- Definición y condiciones particulares de la Protección Estructural.
Grado 2.

175.3.- Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial. Grado 3.

Artículo 176.- Condiciones de uso y volumen.

Artículo 177.- Seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 178.- Expropiación de edificios determinados.

Artículo 179.- Escudos y rejería.

Artículo 180.- Proyectos de obras.

Artículo 181.- Materiales, texturas.

Artículo 182.- Colores para los tratamientos de fachadas.

Artículo 183.- Colores para carpintería.

Artículo 184.- Colores para cerrajería.

Artículo 185.- Colores para los zócalos.

Artículo 186.- Zonas arqueológicas en entorno del casco urbano.

Artículo 187.- Niveles de protección arqueológica.

Artículo 188.- Espacios o conjuntos de interés.

188.1.- Definición.

188.2.- Condiciones generales de actuación.

TÍTULO II

NORMAS PARTICULARES APLICABLES

A CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.

CAPÍTULO 10º:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

Artículo 189.- Ámbito de aplicación – Referencia a Fichas Urbanísticas y usos complementarios al uso preferente residencial.

Artículo 190.- Categorías de suelo urbano.

Artículo 191.- Suelo urbano para uso exclusivo residencial de protección pública.

Artículo 192.- Régimen de parcelación en suelo urbano.

Artículo 193.- Desarrollo del suelo urbano.

Artículo 194.- Zonas desarrolladas mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor.

Artículo 195.- Ámbitos remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 196.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbano.

CAPÍTULO 11.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

Artículo 197.- CASCO ANTIGUO.

197.1.- Definición.

197.2.- Zonificación.

197.3.- RECINTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

197.3.1.- Tipo de Edificación.

197.3.2.- Usos.

197.3.3.- Alturas.

197.3.4.- Vuelos.

197.3.5.- Diseño y textura.

197.3.6.- Cubiertas y cornisas.

197.3.7.- Chaflanes.

197.3.8.- Segregación.

197.3.9.- Solar Edificable. Agrupación de parcelas.

197.3.10.- Profundidad Edificable.

197.3.11.- Garajes.

197.3.12.- Plazos de Edificación.

197.3.13.- Supresión de cableados y otras instalaciones en fachadas.

197.3.14.- Edificios de interés arquitectónico.

197.4.- ÁREA DE RESPETO.

197.4.1.- Tipo de edificación.

197.4.2.- Usos.

197.4.3.- Alturas.

197.4.4.- Vuelos.

197.4.5.- Diseño y Texturas.

197.4.6.- Cubiertas.

197.4.7. Chaflanes.

197.4.8.- Profundidad edificable.

197.4.9.- Solar edificable.

197.4.10.- Segregaciones.

197.4.11.- Garajes.

197.4.12.- Plazos de edificación.

197.5.- ENTORNO A LA IGLESIA DE SANTIAGO.

197.5.1.- Tipo de edificación.

197.5.2.- Usos.

- 197.5.3.- Condiciones de volumen.
- 197.5.4.- Vuelos.
- 197.5.5.- Diseño y Texturas.
- 197.5.6.- Cubiertas y cornisas.
- 197.5.7.- Profundidad edificable.
- 197.5.8.- Solar edificable.
- 197.5.9.- Garajes.
- 197.5.10.- Segregación.
- 197.6.- ÁREA DEL ARCO.
- 197.6.1.- Tipo de Edificación.
- 197.6.2.- Usos.
- 197.6.3.- Alturas.
- 197.6.4.- Vuelos.
- 197.6.5.- Diseño y textura.
- 197.6.6.- Cubiertas y cornisas.
- 197.6.7.- Chaflanes.
- 197.6.8.- Agrupación de parcelas y Profundidad Edificable.
- 197.6.9.- Solar mínimo.
- 197.6.10.- Garaje.
- 197.6.11.- Supresión de Cableados y otras instalaciones en fachadas.
- 197.6.12.- Edificios de Interés Arquitectónico.
- Artículo 198.- CASCO ACTUAL.
- 198.1.- Definición.
- 198.2.- Normas de Ordenación.
- 198.2.1.- Tipo de edificación.
- 198.2.2.- Alturas.
- 198.2.3.- Garajes.
- 198.2.4.- Usos.
- 198.2.5.- Profundidad edificable.
- 198.2.6.- Solar edificable y condiciones de segregación.
- 198.3.- Actuaciones Programadas.
- 198.4.- Condiciones Generales de Edificación de los Planes de ReformaInterior que desarrollen las Unidades de Actuación del Suelo Urbano.
- 198.5.- Areas con Planeamiento de Desarrollo Aprobado.
- Artículo 199.- ENSANCHE EXTENSIVO RESIDENCIAL.
- 199.1.- Cruz de la Misión.
- 199.1.1.- Normas de Ordenación.
- 199.1.1.1- Tipo de edificación.
- 199.1.1.2.-Alturas máximas.
- 199.1.1.3.- Parcela mínima edificable.
- 199.1.1.4.- Características constructivas.
- 199.1.1.5.- Ocupación de la parcela.

199.1.1.6.- Retranqueos.

199.1.1.7.- Espacios perimetrales.

199.1.1.8.- Setos y vallas.

199.1.1.9.- Usos.

199.2.- Zona de la Charca y Residencial Espuña I.

Artículo 200.- PEDANÍAS- PARETÓN: NÚCLEOS DE CASCO.

200.1.- Ámbito.

200.2.- Normas de Ordenación.

200.2.1.- Tipo de edificación.

200.2.2.- Solar edificable y condiciones de segregación.

200.2.3.- Ocupación de la parcela.

200.2.4.- Alturas.

200.2.5.- Usos.

200.2.6.- Vuelos.

200.2.7.- Cubiertas.

200.2.8.- Solar Edificable.

Artículo 201.- PEDANÍAS-PARETÓN: CASCO ACTUAL.

201.1.- Ámbito.

201.2.- Normas de Ordenación.

201.2.1.- Tipo de edificación.

201.2.2.- Parcela mínima.

201.2.3.- Ocupación de la parcela.

201.2.4.- Alturas.

201.2.5.- Usos.

201.2.6.- Vuelos.

201.2.7.- Solar Edificable.

201.2.8.- Actuaciones Programadas.

201.2.9.- Condiciones Generales de Edificación de los Planes de Reforma Interior que desarrollen las Unidades de Actuación del Suelo Urbano.

Artículo 202.- NÚCLEOS RURALES.

202.1.- Ámbito.

202.2.- Normas de Ordenación.

202.2.1.- Tipo de edificación.

202.2.2.- Parcela mínima.

202.2.3.- Ocupación de la parcela.

202.2.4.- Alturas.

202.2.5.- Usos.

202.2.6.- Vuelos.

202.2.7.- Actuaciones Permitidas.

202.3.- Actuaciones Programadas.

Artículo 203.- SUELO URBANO INDUSTRIAL Y DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.

203.1.- "El Salar ". Ámbito.

203.2.- Suelo Urbano no consolidado Actividad Económica.

CAPÍTULO 12.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 204.- Ámbito de aplicación. Referencia a fichas urbanísticas y usos complementarios al uso preferente residencial.

Artículo 205.- Categorías de suelo urbanizable.

Artículo 206.- Suelo urbanizable para uso exclusivo residencial de protección pública.

Artículo 207.- Suelo urbanizable - Primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado.

Artículo 208.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable.

Artículo 209.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

209.1. Suelo urbanizable sectorizado remitido a instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor.

209.2. Suelo urbanizable sectorizado remitido a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo (SueloUrbanizable Sectorizado).

209.3. Determinaciones específicas para los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado.

209.4. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado situado junto a autopistas y autovías:

209.5.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado.

209.6.- Condiciones de segregación.

209.7.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbanizable sectorizado.- Aprovechamiento de Referencia.

Artículo 210.- SUELO URBANIZABLE ESPECIAL. ZONA DE LOS HUERTOS.

210.1.- Condiciones de Desarrollo del Suelo Urbanizable Especial.

210.2.- Régimen Transitorio del Suelo Urbanizable Especial.

210.2.1.-Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables.

210.2.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente.

210.2.3.- Relación de Usos Prohibidos en el régimen transitorio del suelo urbanizable especial zona de los huertos.

210.2.4.- Condiciones de Segregación.

210.3.- Condiciones Estéticas.

Artículo 211.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

211.1.- Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado situado junto a autopistas y autovías.

211.2.- Criterios generales para la delimitación de sectores en el suelo urbanizable no sectorizado.

211.3.- Condiciones para el Desarrollo.

211.3.1.- Actividad Económica.

211.3.2.- Industrial.

211.3.3.- Residencial Mínima Densidad.

211.3.4.- Residencial Baja Densidad.

211.3.5.- Residencial Media Densidad.

211.3.6.- Residencial Alta Densidad.

211.4 Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no sectorizado.

211.4.1.-Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

211.4.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente.

211.5.- Relación de Usos Prohibidos.

211.6.- Condiciones de Segregación.

211.7.- Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado.

CAPÍTULO 13.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 212.- Ámbito de aplicación.

Artículo 213.- Categorías del suelo no urbanizable.

213.1- Suelo no urbanizable de protección específica.NU

213.2- Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.VP

213.3- Suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.TI

Artículo 214.- Grados de protección en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y

en suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

Artículo 215.- Características generales del suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

Artículo 216.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable.

Artículo 217.- Condiciones generales para su desarrollo.

Artículo 218.- Régimen excepcional de edificación y uso del suelo no urbanizable de protección específica.

218.1- Características generales del régimen excepcional.

218.2- Características específicas del régimen excepcional.

Artículo 219.- Régimen de edificación y uso del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

o inadecuado para el desarrollo urbano.

Artículo 220.- Condiciones de edificación de los usos permisibles en Suelo No Urbanizable Inadecuado.

220.1.-Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables.

220.2.- Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico.

220.3.- Condiciones de Segregación.

220.4.- Condiciones Estéticas.

Artículo 221.- Condiciones de Edificaciones e Instalaciones en Suelo No Urbanizable Protegido por el planeamiento por Valores Paisajísticos.

221.1.-Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables.

221.2.- Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico.

221.3.- Condiciones de Segregación.

221.4.- Condiciones Estéticas.

221.5.- Relación de Usos Prohibidos.

Artículo 222.- Condiciones de Edificación en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento

de Protección Agrícola.

222.1.-Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables.

222.2.- Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico.

222.3.- Condiciones de Segregación.

222.4.- Condiciones Estéticas.

CAPÍTULO 14.º:

RÉGIMEN GENERAL DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS, VACUNO, OVINO, CAPRINO, AVÍCOLA, CUNÍCOLA, APÍCOLA, PORCINO, EQUINO Y EXPLOTACIONES DE CRÍA Y CUIDADO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA.

Artículo 223.- Condiciones para la implantación de nuevas instalaciones de explotaciones ganaderas de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola, porcino, equino y explotaciones de cría y cuidado de animales de compañía.

223.1.- Clasificación.

223.2.- Usos permitidos.

223.3.- Ubicación.

223.4.- Distancias.

223.5.- Condiciones de edificación.

223.6.- Condiciones Medioambientales.

Artículo 224.- Condiciones para la ampliación de explotaciones ganaderas existentes.

Artículo 225.- Régimen Especial para las explotaciones ganaderas existentes de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola, porcino, equino y explotaciones de cría y cuidado de animales de compañía.

CAPÍTULO 15.º:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS DOTACIONES LOCALES.

Artículo 226.- Ámbito de aplicación.

Artículo 227.- Tipos de Sistemas Generales.

Artículo 228.- Determinaciones para los Sistemas Generales.

Artículo 229.- Planes Especiales para desarrollar los Sistemas Generales.

Artículo 230.- Regulación.

Artículo 231.- Adscripción, vinculación o inclusión de los sistemas generales.

Artículo 232.- Régimen de adquisición de los sistemas generales.

Artículo 233.- Titularidad y régimen urbanístico.

Artículo 234.- Ejecución y programación.

Artículo 235.- Ejecución material.

Artículo 236.- Dotaciones Locales - Definición.

Artículo 237.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano.

Artículo 238.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable.

Artículo 239.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros de los sistemas generales.

Artículo 240.- Régimen de edificación de las parcelas dotacionales públicas destinadas a equipamientos de carácter local y general.

CAPÍTULO 16.º:

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Artículo 241.- Bienes integrantes.

Artículo 242.- Destino.

TÍTULO III

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN ADICIONAL:

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Legalización de edificaciones y actividades sin licencia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

Régimen excepcional de actividades en suelo urbano en situación de fuera de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

Autorización en suelo no urbanizable.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.

Autorización en LIC y Zepa.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.

Disposiciones análogas vigentes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Validez con rango de Plan General de los Planes Parciales de Desarrollo y sus modificaciones.

TÍTULO I

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 1.º:**Disposiciones Generales.****Artículo 1.- Objeto de la normativa.**

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Totana, incluyendo las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida así como la conservación y uso sostenible del territorio y los recursos naturales.

Artículo 2.- Contenido de la normativa.

Las Normas Urbanísticas se organizan en tres títulos y un total de dieciséis capítulos. El Título I, se desarrolla en nueve capítulos y contiene las Normas Urbanísticas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación, que a la fecha de redacción del Plan General son los siguientes:

Legislación básica: Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del suelo. Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, TRLSRM.

Con carácter indicativo, Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobado definitivamente según Decreto nº 102/2006, de 8 de junio.

El Título II desarrolla, en seis capítulos, las Normas Urbanísticas Particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación, incluyendo además un capítulo dedicado al Patrimonio Municipal del Suelo. El Título III desarrolla, las Disposiciones Transitorias, la Disposición Adicional y la Disposición Derogatoria, establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 3.- Fines y objetivos.

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del municipio de Totana, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 96 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y arts. 14 al 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación.

El Plan General Municipal de Ordenación de Totana y la Normativa Urbanística que contiene, es de aplicación en el ámbito de todo el territorio de su término municipal.

Artículo 5.- Vigencia, revisión y modificación.

5.1.- Vigencia.

El Plan General Municipal de Ordenación de Totana, entrará en vigor conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

5.2.- Revisión.

Procederá la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Totana, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan General Municipal de Ordenación sustitutorio del presente. Corresponderá al Ayuntamiento de Totana acordar el inicio de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

a) Según artículo 98.d) del T.R. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, procederá la revisión para confirmar y/o readaptar el Modelo Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística del Termino Municipal de Totana, cuando se alcance la densidad virtual de 300 habitantes por kilómetro cuadrado, computado sobre la total superficie del Término Municipal, es decir, cuando se gestione suelo para 23.972 viviendas totales dentro del Término Municipal (computando las viviendas existentes), ó lo que es equivalente, el Plan se ha de revisar cuando se alcance una capacidad planeada residencial total de 86.299 habitantes.

Datos de referencia del T.M. de Totana:

$$\text{Situación padrón año 2007} = \frac{28.742 \text{ hab}}{287,67 \text{ Km}^2} = 100 \text{ hab/Km}^2$$

Proyección futura/ revisión PGMO =	86.299 hab	= 300 hab/Km ²
	287,67 Km ²	

Densidad año 2005:

Término Municipal de Murcia	465 hab/ Km ²
Área Metropolitana de Murcia	465 hab/ Km ²
T.M. Alcantarilla	1.325 hab/ Km ²
T.M. Beniel	981 hab/ Km ²
T.M. Las Torres de Cotillas	464 hab/ Km ²
T.M. Santomera	306 hab/ Km ²
T.M. Totana (2005)	97 hab/ Km ²
M ² por habitante (± unidad ciclo vital / habitante):	
Densidad 100 hab/ Km ²	10.000 m ² / hab
Densidad 200 hab/ Km ²	5.000 m ² / hab
Densidad 300 hab/ Km ²	3.333 m ² / hab
Densidad 400 hab/ Km ²	2.500 m ² / hab
Densidad 500 hab/ Km ²	2.000 m ² / hab
Densidad 1.000 hab/ Km ²	1.000 m ² / hab

b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico, económico, social o ambiental que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General Municipal de Ordenación.

c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General Municipal de Ordenación.

d) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General Municipal de Ordenación, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

5.3.- Modificaciones puntuales.

Se considera modificación del Plan General Municipal de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas que excedan de lo previsto en el art. 98.h) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, distinguiéndose entre modificaciones estructurales y no estructurales según afecten o no a elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideraran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad y siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior.

A estos efectos se podrán tramitar sin necesidad de proceder a modificación de Plan General los Planeamientos de Desarrollo que en ejecución de las determinaciones del PGMO, supongan una variación de la superficie del sector no superior al 10% de la inicialmente contemplada en el PGMO.

Asimismo no se considerará modificación del PGMO el incremento de superficie de una actuación urbanística cuando se produzca por la vinculación de sistemas generales, en cuyo caso se estará a lo establecido en el art. 102.3 del TRLSRM.

5.4.- Modificaciones Estructurales.

Se consideran modificaciones estructurales aquellas a que alude el art. 149, apartado 1 del TRLSRM, requiriéndose en este caso la tramitación del procedimiento a que se refiere el citado precepto.

Sin perjuicio de lo anterior tendrán la condición de modificación estructural de PGMO toda aquella que suponga alteración sustancial de la clasificación y disposición de los sistemas generales previstos así como del régimen de usos e intensidades edificatorias del suelo urbanizable y no urbanizable establecidos para cada clase de suelo. No se considerará modificación del PGMO los Planes Especiales de Infraestructuras, desarrollados de conformidad con art. 111 del TRLSRM.

Artículo 6.- Normativa complementaria.

En todo lo regulado y no regulado por el Plan General Municipal de Ordenación se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria, de acuerdo con el sistema de fuentes enumerado en el art. 2 de la presente normativa urbanística.

Artículo 7.- Efectos.

El Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el art. 151 de la Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el

Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos del art. 164 del Reglamento de Planeamiento y que a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento de Totana. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la Memoria, las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación. También estará el PGM en la página web Municipal, para consulta libre y abierta para los ciudadanos.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan

General Municipal de Ordenación, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

Artículo 8.- Documentación.

El Plan General Municipal de Ordenación consta de una serie de documentos escritos y gráficos, siguiendo el orden establecido en el art. 121 del TRLSRM: a) + b) + c) + d) + e) + f) + g).

Artículo 9.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General.

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en los documentos de la Memoria.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General Municipal de Ordenación, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

- 1.- Planos de Ordenación y Gestión Urbanística.
- 2.- Normas Urbanísticas y Fichas Urbanísticas.
- 3.- Memoria de Gestión.
- 4.- Memoria de Ordenación.
- 5.- Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Impacto Territorial.
- 6.- Programa de Actuación.
- 7.- Estudio Económico-Financiero.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias

de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor uso de los recursos naturales y del territorio, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Artículo 10.- Publicidad.

Los planes y proyectos serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento de Totana y en la Administración Regional, así como en la página web Municipal del Ayuntamiento de Totana.

Todo el administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento de Totana le informe por escrito del régimen urbanístico de cualquier terreno, finca o sector, así como de las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, en los términos que establece el art.153 del TRLSRM.

Artículo 11.- Grado de vinculación.

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

Artículo 12.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes, para la adquisición de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

a) En el suelo urbano, en actuaciones integradas, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos los plazos son los que a continuación se indican.

Aprobación del Plan Especial de Reforma Interior en su caso.	2 años	A partir de la aprobación definitiva del PGMO.
Aprobación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios	2 años	A partir de la aprobación definitiva del PGMO. O en su caso del PERI.
Obtención de las preceptivas licencias urbanísticas	1 cuatrienio	A partir de la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística necesarias.

b) En el suelo urbano, en actuaciones aisladas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de dos cuatrienios desde la aprobación del planeamiento más preciso.

c) En el suelo urbanizable sectorizado:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de Ordenación que contenga la delimitación del sector, y dentro de los dos años siguientes, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V del TRLSRM, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando

además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro del plazo correspondiente a 4 años por cada una de las unidades de actuación que se determinen en el Plan Parcial, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Proyecto o Proyectos de Reparcelación y dentro del año siguiente, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo que resulten necesarias por la dimensión y características del sector.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado se estará a los plazos que establezca el correspondiente Programa de Actuación, con sujeción a los plazos máximos anteriormente establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

El Ayuntamiento de Totana, según establece el art. 49 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido (tres meses para la obras menores y dieciocho meses para las mayores), si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudica derechos de terceros.

En todo caso, los plazos indicados podrán descontarse el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, y ello dentro de los plazos marcados en el programa de actuación.

Artículo 13.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal de Totana, aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 93 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 14.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

Los efectos de la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación, se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con el art. 94 del TRLSRM, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas.

14.1.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos finalizados o con licencia concedida con anterioridad a la entrada en vigor del PGMO que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo.

Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento:

1. Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General Municipal de Ordenación, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen o, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida.

Se podrán autorizar las obras e instalaciones provisionales previstas en el TRLSRM.

2. Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General Municipal de Ordenación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen o, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida.

En estos supuestos será de aplicación la normativa contenida en el presente PGMO para cada caso.

14.2.- Edificios e instalaciones fuera de Norma Urbanística.

Son edificios e instalaciones construidos o con licencia concedida con anterioridad a la entrada en vigor del PGMO, disconformes con las Normas Urbanísticas propuestas y que no tengan la consideración de fuera de ordenación.

Las edificaciones fuera de norma urbanística, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

En las edificaciones fuera de Norma urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación en chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de la edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.

Artículo 15.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General Municipal de Ordenación. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas Urbanísticas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones del Suelo y en el Capítulo I del Título III del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Capítulo 2.º:

Concesión y tramitación de licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

Artículo 16.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerado en el art. 221.3 del TRLSRM y en la presente normativa.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por Administraciones Públicas distintas de la municipal o Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los términos establecidos en los arts. 223 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

16.1.- Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los arts. 214 y siguientes del TRLSRM, arts. 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Plan General Municipal de Ordenación.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

El Ayuntamiento de Totana, podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General Municipal de Ordenación, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

16.2.- Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los arts. 217 y 218 del TRLSRM.

Para todo lo relativo a la tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos y obras de urbanización, proyectos de edificación y dirección de obras, modificaciones, modificaciones de proyectos aprobados, cumplimiento o incumplimiento de las condiciones de aprobación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracción de Normas Urbanísticas, daños en la vía pública e información urbanística al público, se regirán por lo regulado en estas Normas Urbanísticas, remitiéndose complementariamente en lo no recogido en ellas, a las disposiciones que el Ayuntamiento de Totana tiene aprobadas o apruebe en el futuro con carácter general para todo el territorio del Término Municipal.

16.3.- Conocimiento obligado de las Normas Urbanísticas.

Todo promotor de edificación o urbanización o técnico responsable de la mismas, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su errónea aplicación.

Artículo 17.- Obras mayores y menores.

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Plan General Municipal de Ordenación y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 215 del TRLSRM, se distinguen:

17.1.- Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- Las de movimiento de tierras a excepción de las contempladas como obra menor.
- Las de demolición de cualquier tipo de edificación.
- La adecuación integral de locales.
- Cualquier otra que no pueda ser considerada como obra menor.

17.2.- Obras menores:**Definición:**

Son aquellas obras e instalaciones de escasa entidad, no incluidas en el apartado anterior, que no precisan de proyecto técnico y que no suponen riesgos apreciables con la simple aplicación de las normas sobre buena construcción, no obstante a juicio de los servicios jurídicos y técnicos Municipales, se podrá requerir al promotor que contrate servicios técnicos para la dirección de las obras y ello según la normativa vigente.

Obras permitidas:

- Zanjas en vía pública o entronques a servicios.
- Reparación de balcones, aleros o cualquier otro elemento saliente de fachada, situado a altura inferior a siete metros.
- Construcción de piscinas de uso privado hasta 75 m³.
- Construcción de embalses de riego hasta 5.000 m³, siempre que no levante más de un metro sobre la rasante natural del terreno.
- Construcciones de uso agrícola (casetas, cabezales de riego, o similar) de superficie e inferior o igual a 20 m² de ocupación en planta, siempre que guarden relación con el uso y extensión de la explotación agrícola. No obstante, y dada la escasa entidad de las obras, en estos supuestos no será preceptivo el informe favorable de la consejería de agricultura.
- Construcciones complementarias al uso residencial de superficie inferior o igual a 20 m² de ocupación en planta, siempre que cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en la presente normativa para el uso de vivienda unifamiliar aislada.
- Revestimientos de paramentos.
- Realización de marquesinas recayentes a vía pública.
- Instalación de carpas, estructuras ligeras y sombrajes ubicados a ras de suelo, ocupando una superficie máxima de 50 m.

- Movimientos de tierras sobre una superficie inferior a 5.000 m² o que supongan un volumen superior a 500 m³ e inferior a 2.000 m³, siempre que no impliquen peligrosidad para los predios colindantes ni afecten a espacios protegidos.

- Reparación de cubiertas inclinadas de superficie inferior a 100 metros cuadrados, sin que afecten a elementos estructurales de dichas cubiertas.

- Acondicionamiento de locales comerciales y/o oficinas, no afectando a elementos estructurales ni significativamente a instalaciones ni fachadas.

- Modificación de distribución de viviendas no afectando a elementos estructurales, ni significativamente a instalaciones ni fachadas.

- Otros usos distintos a los relacionados y cuyo presupuesto sea superior en 15 veces al módulo máximo de venta de vivienda protegida para el casco urbano de Totana o índice de referencia que lo sustituya e inferior a 30 veces, siempre y cuando, de acuerdo con la normativa vigente, no pueda ser considerada Obra Mayor.

- Cualquier otra de sencilla técnica, con presupuesto no superior a 30 veces el módulo máximo de venta de vivienda protegida para el casco urbano de Totana o índice de referencia que lo sustituya.

Documentación:

Solicitud de licencia firmada por el promotor, acompañada de copia del último recibo de IBI, y en su caso informe firmado por el técnico director de las obras (Artículo 19.2.2), y medición de las partidas a ejecutar. La solicitud de licencia de vallado deberá acompañarse además de croquis de situación y emplazamiento, con indicación expresa de la alineación de vallado y retranqueos a caminos. Además será necesaria la documentación acreditativa de las condiciones exigidas en cada supuesto específico según la legislación sectorial vigente.

Artículo 18.- Tipos de obras.

18.1.- Obras en edificios existentes.

Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de saneamiento y reposición de conducciones e instalaciones generales, el cuidado, limpieza y sustitución de canalones, bajantes, cornisa, salientes y vuelos, la reparación de cubiertas y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores, etc.

Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad el saneado, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales de la edificación dañados, para asegurar su estabilidad, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales.

Obras de restauración: Que tienen por objeto la reposición o restitución total o parcial de un edificio a su estado original, debiendo éste estar debidamente documentado. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros, la reposición de molduras y

ornamentos eliminados en fachadas, así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de las mismas.

Obras de rehabilitación: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato y modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna, pero manteniendo las características estructurales del edificio.

Obras de reestructuración: Son obras de reestructuración las de ordenación, adecuación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Obras exteriores: Son aquellas obras que afectan a las fachadas y cubiertas de los edificios parcialmente, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprenden la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, así como la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, etc.

Obras de reforma y/o ampliación: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.

Obras de adición de plantas: comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente que se conserva.

Obras de demolición: Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

18.2.- Obras de edificación de nueva planta.

Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar.

Obras de sustitución: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar.

Obras de nueva planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

Artículo 19.- Licencias urbanísticas.

19.1.- Objeto.

Tienen por objeto la autorización cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

19.2.- Condiciones y procedimiento.

19.2.1.- Obra mayor.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial, ajustado a las Normativa Urbanística general de este documento y a las Normas Urbanísticas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación (licencia urbanística) de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa

Urbanística para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Urbanísticas Particulares.

- De acuerdo con el art. 218 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, cuando sea preceptiva licencia de actividad y, además, licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

19.2.2.- Obra menor.

Para la solicitud de licencia de Obra Menor Sin Dirección Técnica no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que la instancia se acompañe de:

- Plano de situación de la obra.

- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra lo sea necesario, el Ayuntamiento de Totana, podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan para lo proyectado por estas Normas Urbanísticas.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

- Título de propiedad del inmueble.

Para las Obras Menores con Dirección Técnica, se deberá acompañar solicitud de licencia firmada por el promotor y constructor, copia del último recibo de IBI, en su caso, además de un documento suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial que corresponda, expresivo de las obras a realizar, normativa aplicada, y materiales que intervienen en la obra, valoración, y compromiso de Dirección de Obra. Asimismo será necesaria la documentación acreditativa de las condiciones exigidas en cada supuesto específico según la legislación sectorial vigente.

19.3.- Integración en el entorno.

Los Servicios Técnicos de Urbanismo y el órgano político del Ayuntamiento con competencias para la concesión de las licencias urbanísticas, examinarán la integración de los nuevos edificios en el entorno pudiendo exigir, en función de la habilitación legal que brinda el artículo 138.b) del Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, modificaciones estéticas que mejoren su adecuación.

19.4.- Cartel informativo.

Toda obra mayor que se ejecute en el término municipal de Totana, deberá disponer de acuerdo con el modelo oficial que facilitarán los Servicios Técnicos

de Urbanismo, un cartel de obligatoria instalación en un sitio visible de la obra, informativo de la licencia concedida.

19.5.- Derribos.

Los derribos que afecten al tránsito de la vía pública se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción en la aplicación estricta del horario señalado. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

La Dirección Facultativa, la Propiedad, el Contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

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

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, previa clasificación de los mismos, se transportarán a vertedero autorizado de residuos inertes, en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento en el trayecto de escombro, carga o polvo.

Una vez concedida la licencia de derribo de una edificación en suelo urbano consolidado, deberá procederse al inicio de la construcción del nuevo edificio en un plazo máximo de 6 meses desde la concesión de la licencia de derribo.

Conforme a lo prevenido en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, la necesaria memoria del Proyecto Técnico deberá contener un anexo en el que queden suficientemente reflejados los efectos ambientales previsibles de la demolición, así como las medidas correctoras necesarias para minimizarlos, la objeto de obtener la correspondiente calificación ambiental.

19.6.- Apeos.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de la edificación a derribar con el conocimiento del colindante acompañando la documentación necesaria, que como mínimo constará de Memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, en la que se reflejará la clase de apuntalamientos que se vayan a ejecutar, acompañada del compromiso formal del solicitante de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apuntalamiento.

Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de Totana de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

El Alcalde, previo informe del Técnico Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apuntalamientos u obras que estime necesarios.

Igualmente, los Técnicos Municipales correspondientes, podrán exigir que se realicen los apeos que estimen convenientes.

19.7.- Vallas, construcciones provisionales, maquinaria e instalaciones auxiliares.

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecte a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 ml. de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2,00 ml. de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remitida del bordillo al menos 0,40 ml., para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita ejecutar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 0,80 ml., dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, los Técnicos Municipales correspondientes fijarán las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca la debida seguridad para la circulación en la vía pública. En casos especiales en los que por los Técnicos Municipales se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

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

En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en si mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

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

Construcciones provisionales:

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiera motivado esta autorización.

Artículo 20.- Licencias de primera ocupación.

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

Artículo 21.- Licencias de actividad.

21.1.- Objeto.

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

En caso de tratarse de actividad enumerada en los Anexos de la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, sometida al procedimiento de evaluación ambiental será requisito que previo a la licencia de urbanística, se haya emitido resolución ambiental favorable con el grado que corresponda, según los casos:

- Evaluación de Impacto Ambiental.
- Auditoria Ambiental.
- Calificación Ambiental.

21.2.- Solicitud y documentación.

La solicitud de licencia para acondicionamiento de locales en los que se vayan a desarrollar actividades sujetas a la evaluación ambiental definida por la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, deberá ir acompañada de Proyecto Técnico que justifique el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación y Memoria Ambiental. Ambos documentos deberán ser redactados por técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Oficial.

La solicitud de licencia para acondicionamiento de locales que desarrollen actividades no sujetas a la evaluación ambiental definida por la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, pero que en su formalización y desarrollo comporten situaciones con responsabilidad civil y técnica, deberá ir acompañada de Proyecto Técnico que justifique el cumplimiento de la normativa técnica que le sea de aplicación, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

La Memoria Ambiental comprenderá en todo caso, una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras y preventivas en su caso, y programa de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Los locales destinados a actividades calificadas de acuerdo con la Ley 1/1995 cumplirán las condiciones de la Norma Urbanística correspondiente de

la Normativa Particular del Plan General Municipal de Ordenación, así como las determinaciones específicas de su Memoria y Calificación Ambiental y resto de la normativa sectorial y municipal que les resulte de aplicación, en especial las instrucciones técnicas aprobadas para la regulación de las actividades sometidas a calificación.

Artículo 22.- Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia urbanística no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración General del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 4 del art. 216 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.

Artículo 23.- Vigencia, ampliación de plazo.

Las licencias urbanísticas de obras menores tendrán una plazo de vigencia de seis meses y las de obra mayor de veinticuatro meses desde su otorgamiento.

Estos plazos previa solicitud del interesado antes de la finalización del periodo de vigencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán ser prorrogados por un periodo equivalente a la mitad del periodo de vigencia, manteniéndose en su integridad las condiciones que motivaron la concesión de la licencia.

Transcurridos todos los plazos anteriores sin que haya sido finalizada la obra, procederá la ampliación de la licencia concedida, en cuyo caso se verificará el cumplimiento de la normativa vigente en el momento de la concesión de dicha ampliación de licencia.

Artículo 24.- Cambio de uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento de Totana, en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento de Totana, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia en cuanto a la evaluación o calificación ambiental.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Artículo 25.- Cédulas informativas.

25.1.- Cédula de Urbanización.

La "Cédula de Urbanización" es el documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial.

Se expedirá por el Ayuntamiento de Totana a petición de cualquier propietario incluido en el ámbito de la actuación, acompañando un avance de planeamiento del sector a desarrollar.

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

La Cédula de Urbanización, contendrá las condiciones y requisitos exigidos por el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial, así como las posibilidades o alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas en el municipio, sin perjuicio de otras determinaciones legalmente establecidas.

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

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

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

25.2.- Cédula Urbanística.

La "Cédula Urbanística", es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento de Totana, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

25.3.- Cédula de Edificación.

La "Cédula de Edificación" determinará las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, que sirva de base para la redacción del proyecto de edificación correspondiente. Deberá expedirse a solicitud de cualquier interesado en el plazo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

25.4.- Alineaciones y rasantes oficiales.

La "alineaciones oficiales" y las "rasantes oficiales" se podrán solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento de Totana, a través de los Servicios Técnicos de Urbanismo, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima 1/1000, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes acotando los anchos actuales de calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuentan.

Artículo 26.- Órdenes de ejecución.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento de Totana o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida el art. 225 del TRLSRM, y en los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 27.- Declaración de ruina.

El art. 224 del TRLSRM, establece los casos en que puede declararse la situación legal de ruina.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 28.- Protección de la legalidad urbanística.

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Totana se regirá por lo dispuesto en los Capítulos III, IV y V del Título VI, La intervención administrativa y protección de la legalidad, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Capítulo 3.º:**Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.****Artículo 29.- Clasificación del suelo.**

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de los arts.7 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, art. 61 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y concordantes del Reglamento de Planeamiento, el presente Plan General Municipal de Ordenación clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable, no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normas Urbanísticas particulares que les corresponda.

Los terrenos destinados a sistemas generales se han equiparado a una clase de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Constituyen el suelo urbano, de acuerdo con lo determinado en los artículos 8 de la Ley 6/1998, estatal, y 62 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aquellos terrenos que el presente Plan General de Ordenación así determina por disponer del grado de urbanización o de edificación mínimo requerido por la legislación vigente o aquellos que en ejecución del Plan General Municipal de Ordenación lleguen a alcanzar tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación y calificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en la presente Normativa Urbanística.

El suelo urbano se divide en el presente PGMO en las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.
- c) Suelo urbano de núcleo rural – NÚCLEO RURAL.
- d) Suelo urbano especial.

El suelo urbanizable, de acuerdo con lo determinado en los arts. 10 de la Ley 6/1998, estatal y 66 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en el presente Plan General de Ordenación, comprende aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el mismo declara adecuados para ser urbanizados, en alguna de sus categorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado, el previsto en sectores de urbanización prioritaria contemplados en el Plan General Municipal de Ordenación para garantizar un desarrollo urbano racional.

b) Suelo urbanizable especial, aquellos terrenos con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, el suelo urbanizable restante.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación y calificación del suelo, según diferentes zonas de ordenación del término municipal, recogiendo sus determinaciones particulares en la presente Normativa Urbanística.

Suelo no urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en los art. 9 de la Ley 6/1998, estatal, art. 65 apartados 1, 2 y 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en el presente Plan General de Ordenación, el suelo no urbanizable, se subdivide en las siguientes categorías:

1. Constituyen el suelo no urbanizable, con la categoría de suelo no urbanizable de protección específica, los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. También tienen esta clasificación, con la categoría de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de Totana, que el Plan General Municipal de Ordenación, justificadamente así clasifica por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

3. Tienen igualmente la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de inadecuados para el desarrollo urbano, los terrenos que el Plan General Municipal de Ordenación, considera justificadamente como tales por imperativo

del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio municipal, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido en el mismo.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación y calificación del suelo y según diferentes zonas de ordenación del término municipal, recogiendo sus determinaciones particulares en la presente Normativa Urbanística.

De acuerdo con lo contemplado en el art. 98.b) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el suelo destinado a Sistemas Generales está conformado por los terrenos sobre los que han de implantarse obras, instalaciones, usos o actividades integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, determinantes del desarrollo previsto por el Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica: Comunicaciones, Infraestructuras de Servicios, Espacios Libres y Equipamiento Comunitario.

El Plan General Municipal de Ordenación por permitírsele el art. 61.2. del TRLSRM, considera los sistemas generales como una clase de suelo, sin perjuicio de las adscripciones de cada uno de ellos a las otras tres clases de suelo, a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 30.- Régimen del suelo urbano.

30.1.- Suelo urbano consolidado.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, (si aún no la tuvieran) la condición de solar.

30.2.- Suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Totana los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local o general establecidas o adscritas por el planeamiento general o especial de desarrollo.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento de la Unidad de actuación o adquirir a requerimiento del Ayuntamiento dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación en vigor. La cesión será del 5% en aquellos casos que el planeamiento general o especial de desarrollo, así lo establezca por ser necesario para la viabilidad de la actuación.

c) Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento general o especial de desarrollo cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar en los plazos que pudieran ser establecidos en el planeamiento general o especial de desarrollo.

30.3.- Suelo urbano de núcleo rural.

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo, están obligados a asumir y costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, en caso de disponer de red general en ese núcleo, alumbrado público y acceso rodado y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para

la regularización del viario cuando así se prevea expresamente en el Plan General Municipal de Ordenación o planeamiento específico que lo detalle; por lo tanto se entiende que esta cesión de regularización del viario se formalizará adecuadamente urbanizada. Dicha cesión será la necesaria para contar con un acceso rodado de un mínimo de 10ml de sección.

En los núcleos rurales en que no exista red general de alcantarillado y. hasta que esta no se ejecute, se tolerará provisionalmente la implantación de sistemas alternativos de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 31.- Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

La transformación del suelo clasificado como "urbanizable sectorizado" en el presente Plan General Municipal de Ordenación y de aquellos inicialmente clasificados como "no sectorizados", pero que con posterioridad se proceda a su "sectorización", comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 80 del TRLSRM:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir a requerimiento del ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido legalmente.

d) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares determinados en la Ley.

e) Costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

f) Costear y en su caso, ejecutar las obras de urbanización del Sector, de conformidad con el Planeamiento o el Programa de Actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos previstos cuando el Plan Parcial así lo establezca.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en esta clase de suelo, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los Sistemas Generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como aquellas contempladas en el régimen transitorio para el suelo urbanizable sectorizado con preordenación básica.

Artículo 32.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras no se aprueben las condiciones específicas de urbanización mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo, los terrenos clasificados como "suelo urbanizable no sectorizado" o "urbanizable especial" estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los arts. 82 a 86 del Decreto Legislativo 1/2005,

de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 33.- Régimen del suelo no urbanizable.

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable en este Plan General Municipal de Ordenación se recogen en los arts. 74 y 75 del TRLSRM que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en "suelo no urbanizable" serán las establecidas en el art. 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el art. 76.-Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica, y en el art. 77.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y en su desarrollo en la Normativa Específica de cada zona de ordenación de suelo no urbanizable que se establece en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 34.- Régimen de los sistemas generales.

1. Según lo establecido en el art. 61.2 del TRLSRM los sistemas generales se han adscrito a las diferentes clases de suelo a efectos de su obtención y valoración. De conformidad con el art. 102.2 del TRLSRM el Plan General diferencia entre sistemas generales vinculados a un sector determinado y sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar aunque no se especifique de forma singularizada.

Asimismo según lo dispuesto en el art. 102.4 del TRLSRM el Plan General distingue entre sistema general existente y previsto y su forma de obtención, así como el carácter preferente o diferido, clasificando como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del Plan y como diferidos los que se delimiten como reservas de suelo para su futura obtención.

2. La delimitación de los sistemas generales existentes afectados por legislación sectorial como carreteras, vías férreas, ramblas y cauces, etc., con independencia de lo indicado en la documentación gráfica del Plan General, deberá entenderse ajustada a la delimitación del dominio público, quedando sujetos los terrenos que no resulten afectados por el dominio público a la categoría de suelo colindante.

3. En los terrenos afectados por Sistemas Generales de adquisición preferente o diferida cuyo trazado pudiera ser modificado, según lo establecido en el art. 230 de esta normativa, por la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras del término municipal y hasta la aprobación definitiva del mismo, se podrán autorizar los usos derivados de la finalidad de los sistemas generales proyectados así como los de carácter provisional establecidos en el art. 93 del TRLSRM.

4. En los terrenos afectados por Sistemas Generales de adquisición diferida cuyo ámbito no pueda ser modificado, según lo establecido en el art. 230 de esta normativa, por la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras del término municipal, se podrán autorizar los usos derivados de la finalidad de los sistemas

generales proyectados así como los de carácter provisional establecidos en el art. 93 del TRLSRM.

5. En los terrenos afectados por Sistemas Generales de adquisición preferente cuyo ámbito no pueda ser modificado, según lo establecido en el art. 230 de esta normativa, por la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras del término municipal, se podrán autorizar los usos derivados de la finalidad de los sistemas generales.

6. Las indicaciones de suelo destinado a Sistema General de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado que figuran en la documentación gráfica del Plan General, tiene carácter orientativo en lo referente a las zonas de implantación. Podrán modificarse y/o concretarse mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo, siempre y cuando se acredite que ello es beneficioso desde el punto de vista del interés general.

7. Cuando para la obtención de terrenos destinados a cualquier tipo de sistema general, o a instalaciones vinculadas al servicio público, resulte necesaria la segregación de parcelas, dicha segregación se podrá practicar con independencia de la superficie resultante tanto de la porción a segregar como de la finca matriz.

Artículo 35.- Régimen general de parcelaciones que contempla el P.G.M.O.

A tenor de lo regulado por el art. 87.- Parcelaciones, del TRLSRM, en la intervención administrativa y ejecución del presente Plan General Municipal de Ordenación, se tendrá en cuenta con carácter general en cuanto a parcelaciones, lo siguiente:

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el art. 221 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia o la declaración municipal de innecesariedad de la misma, de conformidad con la legislación estatal aplicable.

Los notarios testimoniarán, conforme a la legislación notarial, el documento administrativo correspondiente.

Artículo 36.- Régimen general de indivisibilidad que contempla el P.G.M.O.

A tenor de lo regulado por el art. 88.- Indivisibilidad de parcelas, del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en la intervención administrativa y ejecución del presente Plan General Municipal de Ordenación, se tendrá en cuenta con carácter general en cuanto a indivisibilidad de parcelas, lo siguiente:

1. A efectos urbanísticos, serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el presente PGMO, salvo que el exceso sobre

dicho mínimo se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del art. 90.1 del TRLSRM.

2. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1. b) de este artículo, el Ayuntamiento de Totana lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 37.- Calificación y regulación de usos del suelo. Siglas y denominaciones utilizadas en la documentación gráfica del PGM.

El Plan General Municipal de Ordenación, establece en los planos de Clasificación y Calificación las distintas áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento y en suelo no urbanizable zonas de protección por su interés medioambiental, agrícola, cultural, geológico o ecológico, así como zonas de suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, determinando para cada una de ellas las Normas Urbanísticas Particulares de desarrollo, que se detallan en los Capítulos 10, 11, 12, 13 y 14. Los sistemas generales se desarrollan en el Capítulo 15.

Capítulo 4.º:

Normas Generales de Gestión Urbanística.

Desarrollo y ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 38.- Condiciones generales para su desarrollo.

Según establece el art. 4 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y 126 del TRLSRM, corresponde al Ayuntamiento de Totana el desarrollo de este Plan General Municipal de Ordenación, sin perjuicio del concurso de los particulares, de acuerdo con lo regulado tanto en el citado texto legal y sus reglamentos como en la presente Normativa Urbanística.

La aplicación del Plan General Municipal de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General Municipal de Ordenación y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Totana o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares, tal como prevén los arts. 4 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 28 del TRLSRM, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como colaborar en la gestión o ejecución.

Artículo 39.- Tipos de Planes, Proyectos e Instrumentos de Gestión Urbanística. Documentación informatizada.

La aplicación de los tipos de planes y proyectos que a continuación se relacionan, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Urbanísticas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General Municipal de Ordenación, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

TIPOS DE PLANES:

- Normas Complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

TIPOS DE PROYECTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Programas de Actuación.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
- Proyectos de Edificación.
- Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.
- Proyectos de Instalación de Actividades.

Como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los de iniciativa particular como para los de iniciativa pública y acompañando a la petición de aprobación, la totalidad de los documentos técnicos de los planes, proyectos e instrumentos de gestión urbanística antes relacionados, al igual que cualquier modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación, sea del tipo que sea, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo.

El Plan General Municipal de Ordenación podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

39.1.- Normas Complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.

Las Normas Complementarias, tienen por objeto regular aspectos no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación o insuficientemente desarrollados por éste o sus modificaciones no sustanciales, siendo su rango jerárquico el mismo que el del Plan General Municipal de Ordenación.

Su contenido y determinaciones serán los señalados en el art. 104 del TRLSRM.

Su documentación será la señalada en el art.122 del TRLSRM.

39.2.- Planes Parciales.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el art. 106 del Decreto Legislativo

1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y arts. 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La elaboración de Planes Parciales en el suelo urbanizable no sectorizado, deberá contar con la aprobación previa de un Avance de planeamiento que delimite el Sector y los Sistemas Generales incluidos o adscritos en su gestión y determine el aprovechamiento de referencia del mismo.

Su documentación será la señalada en el art.123 del TRLSRM.

39.3.- Planes Especiales.

En desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación, se podrán redactar Planes

Especiales con el siguiente objeto:

- Desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamientos comunitarios definidos en el Plan General.
- Protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- Obras y servicios de saneamiento.
- Reforma interior y rehabilitación (PERI).
- Ordenación y protección de sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.
- Ordenación de núcleos rurales.
- Adecuación urbanística de áreas de especiales características.
- Mejora y adecuación ambiental de cauces y riberas
- Protección del paisaje.
- Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.

Los Planes Especiales deberán ajustarse a lo establecido entre los arts. 107 y 119 del TRLSRM y preceptos supletorios del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

El contenido mínimo de los Planes Especiales será el establecido en el art. 110 del TRLSRM.

39.4.- Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones fijadas por el art. 120 del TRLSRM y los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La documentación de los Estudios de Detalle será la señalada en el art. 125 del TRLSRM.

39.5.- Programas de Actuación.

Los Programas de Actuación, son instrumentos de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones de los sistemas de "Concertación", "Compensación", "Cooperación" y "Concurrencia".

El contenido de los Programas de Actuación, será como mínimo el señalado en el art.172.2. del TRLSRM.

39.6.- Proyectos de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los Proyectos de Reparcelación se redactarán según el procedimiento establecido en los arts. 176 y 177 del TRLSRM, y constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En la redacción de los Proyectos de Reparcelación se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el art. 175.2. del TRLSRM.

Los documentos mínimos de los Proyectos de Reparcelación serán los definidos en el art. 175.3. del TRLSRM.

39.7.- Proyectos de Expropiación.

Los Proyectos de Expropiación se redactarán para la ejecución de los Sistemas Generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo por aplicación del sistema de "Expropiación".

Los Proyectos de Expropiación, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa; a los arts. 191, 192 y 193 d del TRLSRM y los arts. 197 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

39.8.- Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en Sectores o Unidades de Actuación es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por el art. 159 TRLSRM y Reglamento de Planeamiento (arts. 67 y 79).

Los Proyectos de Urbanización son los documentos técnicos cuya finalidad consiste en detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el presente Plan General Municipal de Ordenación para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación. Así mismo tendrán esta consideración los proyectos que se redacten para la ejecución integral de cuantas determinaciones se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso los Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización estarán compuestos, como mínimo, por los siguientes documentos o proyectos parciales:

- a) Documento 1 OBRA CIVIL.
- b) Documento 2 ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- c) Documento 3 TELEFONÍA.
- d) Documento 4 CANALIZACIÓN DE GAS NATURAL.

Estos documentos se elaborarán de forma independiente con el objeto de facilitar la labor de control de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Totana, aunque deberán ser aprobados de forma conjunta.

En desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento de Totana deberá aprobar una Norma Municipal Reguladora de las Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en Espacio y Viales

Públicos- NORMALIZACIÓN DE DETALLES DE URBANIZACIÓN, AMUEBLAMIENTO Y ELEMENTOS URBANOS, a los efectos de control de las obras e instalaciones en ellos programadas.

39.9.- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Son aquellos proyectos que tiene por objeto:

a) La ejecución de los Sistemas Generales.

b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en Unidades de Actuación, estén o no previstas en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

c) La adaptación de la vía pública.

Los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art. 67.5. del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización del presente Plan General y además las siguientes:

- Determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

39.10.- Proyectos de Edificación.

Son Proyectos de Edificación, aquellos que contienen todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las Normas de Edificación de esta Normativa Urbanística y demás disposiciones sectoriales de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

A los efectos de su posterior regulación, se distinguen los siguientes tipos de obras de edificación, que se desarrollan pormenorizadamente en los correspondientes artículos del Capítulo 2 de esta Normativa Urbanística:

a) Obras en los edificios existentes, incluidas las obras de demolición. b) Obras de edificación de nueva planta.

39.11.- Otras actuaciones urbanísticas.

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras intervenciones que no están incluidas en los artículos anteriores. Distinguiremos los dos tipos siguientes:

a) Actuaciones estables, cuando tengan carácter permanente o duración indeterminada.

b) Actuaciones provisionales, cuando se establezcan por tiempo limitado o en precario.

Son actuaciones urbanísticas estables, entre otras análogas:

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

b) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización.

c) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, tales como cabinas telefónicas, kioscos, puntos de parada de transporte, etc.
- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, etc.
- g) Soportes publicitarios exteriores.
- h) Instalaciones exteriores propias de las instalaciones extractivas, industriales o de servicios terciarios, no incorporadas a proyectos de urbanización.
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalación de depósitos o almacenamiento al aire libre.
- k) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones sobre el viario o espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas de todo tipo u otros.

Son actuaciones urbanísticas provisionales, entre otras análogas:

- a) Vallado de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.
- e) Ocupación de terrenos actividades feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Implantación de casetas prefabricadas y similares.
- g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Los proyectos de otras actuaciones urbanísticas se atenderán a lo requerido por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad que se trate, al contenido de estas Normas Urbanísticas y a las exigencias para la concesión de licencia urbanísticas que rigen los arts. 214 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, los arts. 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el art. 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

39.12.- Instalación de Actividades.

Se entiende por Proyecto de Instalación de Actividades aquellos documentos técnicos que contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales y de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

39.13.- Condiciones de los proyectos técnicos.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustado a las prescripciones que se establecen en esta Normas Urbanísticas y cuantas disposiciones legales de carácter específico y sectorial resulten de aplicación.

La documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y en la que se especificarán aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así

como aquellos actos que por su escasa entidad puedan llevarse a cabo por simple comunicación al Ayuntamiento, podrán ser regulados por el Ayuntamiento de Totana mediante la correspondiente Ordenanza Municipal.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia urbanística, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas requerirán aprobación municipal, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones de la Ley 5/1995 de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad en General, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

39.14.- Urbanización y edificación simultáneas.

En las Unidades de Actuación podrán autorizarse edificaciones simultáneas con las obras de urbanización en función de lo establecido en el art. 211 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que establece una garantía adicional y en el Reglamento de Gestión Urbanística en consonancia con las determinaciones que se indican a continuación.

Según se establece en los arts. 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia urbanística de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Actuación correspondiente se haya ejecutado la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de los servicios e instalaciones.
- e) Galerías de servicios e instalaciones.
- f) Acometidas de servicios e instalaciones a terrenos destinados a dotación de equipamientos.

También tendrán la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores. El resto de servicios urbanos, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

Para autorizar el régimen de edificación simultánea con las obras de urbanización, será preceptiva la emisión, por parte de los Director/es de las obras de urbanización, de un Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, que garantice la efectiva ejecución de las obras descritas en párrafo anterior.

Artículo 40.- Planes de iniciativa particular.

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales del mismo. En estos casos se deberán especificar el conjunto de compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento de Totana.

Los compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento deberán hacer referencia como mínimo a:

a) Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

b) La realización de las obras de urbanización en los términos previstos en el Plan de Etapas y que no podrán exceder de 10 años.

c) La contribución de los sucesivos propietarios en orden a la conservación de la urbanización y de los Sistemas Generales unidos a su ejecución.

Las garantías patrimoniales habrán de ser suficientes en relación con la entidad económica de los compromisos, debiéndose justificar especialmente esta suficiencia en la documentación del planeamiento urbanístico de desarrollo.

En su caso se hará constar mediante inscripción en el Registro de la Propiedad los compromisos asumidos por el propietario en cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto 1093 /1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, sobre la inscripción de actos de naturaleza urbanística.

El incumplimiento de las obligaciones dará lugar por parte del Ayuntamiento de Totana a la adopción, en concepto de policía urbanística, de alguna de las siguientes medidas:

a) Ejecución de las garantías.

b) Revocación del planeamiento urbanístico de desarrollo.

c) Sanción pecuniaria en proporción adecuada a la gravedad del incumplimiento, instruyéndose a tal efecto el oportuno expediente.

Artículo 41.- Gestión Urbanística.

La Gestión Urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo y en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico de desarrollo.

La gestión urbanística requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo, que es:

- Suelo Urbano: Plan General y en los casos que se determine Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización y Licencia de Edificación.

- Suelo Urbanizable Sectorizado: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y cuando así se determine Plan Especial o Estudio de Detalle y Licencia de Edificación.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado: Avance de planeamiento con delimitación de Sector, aprovechamiento e inclusión o adscripción de Sistemas Generales en su gestión; y una vez aprobado éste los instrumentos detallados para el suelo urbanizable sectorizado.

- Suelo No Urbanizable: Plan Especial y Licencia de Edificación para los casos recogidos en el art. 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en los arts. 76 y 77 del TRLSRM.

- SISTEMAS GENERALES: Directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

- SISTEMAS LOCALES: En suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

Artículo 42.- Actuaciones Aisladas.

Las actuaciones aisladas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que adquieran la condición de solar cuando aun no la tuvieran, ejecutar los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo en cualquier clase de suelo y regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

La gestión de estas actuaciones aisladas se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas de acuerdo con lo dispuesto en los arts.166, 167 y 168 de la Decreto Legislativo 172005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Cuando la cesión de viales en suelo urbano consolidado, suponga más de un 20 por ciento de la superficie de la parcela, y esta no quede como inedificable, el propietario tendrá derecho a la compensación de la cesión que supere el 20 por ciento mediante el incremento del fondo edificable, hasta una superficie construida equivalente a la superficie de suelo a compensar.

Artículo 43.- Unidades de Actuación y Sistemas de Actuación.

Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento general o de desarrollo, o también mediante procedimiento específico, en Unidades de Ejecución de suelo urbano y Sectores de suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada completa.

Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en el art. 170.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano están delimitadas por el presente Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación de otras nuevas o modificación de las previstas se procederá de acuerdo con lo establecido en el art. 164 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación, cuya tramitación se ajustará a lo regulado en el art. 142 de la citada Ley.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. De "iniciativa privada":

- Concertación Directa.
- Concertación Indirecta.
- Compensación.

2. De "iniciativa pública":

- Cooperación.
- Concurrencia.
- Expropiación.
- Ocupación Directa.

Corresponde al Ayuntamiento de Totana, establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente,

colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

No obstante el sistema de gestión adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el art. 142 del TRLSRM, establecido para la aprobación de los Estudios de Detalle.

43.1.- Sistema de Concertación Directa.

Este sistema podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad de Actuación, garanticen solidariamente la actuación, asumiendo el papel de urbanizador.

El sistema de "Concertación Directa" se rige por las determinaciones establecidas en el art. 178 del TRLSRM.

43.2.- Sistema de Concertación Indirecta.

Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de Compensación o no se alcanzara el acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.

El sistema de "Concertación Indirecta" se rige por las determinaciones establecidas en el art. 179 del TRLSRM.

43.3.- Sistema de Compensación.

En el sistema de "Compensación", los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

El sistema de "Compensación" se rige por las determinaciones establecidas en los arts. 180 a 182 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

43.4.- Sistema de Cooperación.

En el sistema de "Cooperación", los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

El sistema de "Cooperación" se rige por las determinaciones establecidas en los arts.183 al 185 del Texto Refundido del Suelo de la Región de Murcia y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

43.5.- Sistema de Concurrencia.

El Ayuntamiento cuando aprecie circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada podrá aplicar el sistema de "Concurrencia" mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación convocando un concurso para la selección el urbanizador.

El sistema de "Concurrencia" se rige por las determinaciones establecidas en los arts. 186 al 190 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

43.6.- Sistema de Expropiación.

La "Expropiación" como sistema de actuación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Su utilización a iniciativa del Ayuntamiento de Totana o de otra administración pública con potestad expropiatoria, se aplicará:

a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas.

b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

El sistema de "Expropiación" se rige por las determinaciones establecidas en los arts.

191 al 193 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; arts. 33 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento y arts. 194 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

43.7.- Sistema de Ocupación Directa.

La "Ocupación Directa" es un procedimiento de obtención de los terrenos reservados por el planeamiento para Sistemas Generales y Dotaciones Urbanísticas Locales mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a que se vinculan.

El sistema de "Ocupación Directa" se rige por las determinaciones de los arts. 156, 194 y 195 de Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Capítulo 5.º:

Normas Generales del Régimen de Usos.

Artículo 44.- Objeto.

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa Urbanística, salvo aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a planes especiales que a tal efecto se formulen, o se contengan en los planeamientos de desarrollo actualmente redactados, aprobados y en vigor.

b) En suelo urbanizable sectorizado, con carácter de usos globales e incompatibles, para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen,

salvos en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a planeamientos de desarrollo actualmente redactados, aprobados y en vigor.

c) En suelo urbanizable no sectorizado, los usos globales e incompatibles para cada área del territorio así clasificada.

d) En suelo no urbanizable, se establece un conjunto de usos permisibles y de entre ellos, el régimen de "usos permitidos", "usos compatibles con condiciones" y "usos incompatibles", en función de los objetivos de protección en esta clase de suelo de acuerdo con las diferentes zonas delimitadas.

El Plan General Municipal de Ordenación, también establece un régimen transitorio de usos, que será de aplicación en suelo urbanizable mientras no se produzca la transformación del suelo.

Artículo 45.- Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta Normativa Urbanística como uso característico, principal o dominante, uso complementario, uso compatible, uso compatible con condiciones, uso incompatible, uso condicionado, uso permisible, uso permitido y uso prohibido.

1.- Uso característico, principal o dominante.

Es aquel uso permitido de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera principal o dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2.- Uso compatible.

Es aquel uso permitido que puede coexistir con el uso característico, principal o dominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo llegar, incluso, a sustituir al uso característico.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

3.- Uso compatible con condiciones.

Es aquel que siendo compatible con el uso característico, principal o dominante, está limitado por imposición de condiciones para ser uso permitido.

4.- Uso incompatible.

Es aquel uso que no es compatible con el uso característico, principal o dominante.

5.- Uso complementario.

Es aquel, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

6.- Uso condicionado.

Es aquel cuya implantación depende del uso característico, principal o dominante, no admitiéndose sin la existencia previa o simultánea de éste.

7.- Uso permisible.

Es aquel que no está expresamente prohibido y está contemplado en la relación de usos que pueden ser permitidos.

8.- Uso permitido.

Es aquel que bien por sí mismo o por su compatibilidad en relación con el uso característico, principal o dominante, no queda excluido del ámbito que se señala.

9.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso característico, principal o dominante, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

Artículo 46.- Clases de Usos.

A los efectos del presente Plan General Municipal de Ordenación, los usos se clasifican en los siguientes grupos:

- Residencial:

Vivienda.

Residencia Comunitaria.

- Garaje - Aparcamiento.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Dotacional:

Equipamientos Sociales.

- Educacional.

- Cultural.

- Sanitario.

- Bienestar Social.

- Religioso.

Equipamientos Deportivos.

Equipamientos de Servicios Urbanos.

- Abastecimiento Alimentario.

- Servicios de la Administración.

- Otros Servicios Urbanos.

- Recintos Feriales.

- Servicios Funerarios.

- Servicios de Transporte.

- Servicios e infraestructuras básicos.

- Industrial:

Talleres Artesanos.

Pequeña Industria o Industria de Servicios.

Industria Ligera.

Industria Pesada.

Industria Agropecuaria, Insalubre, Nociva o Peligrosa.

- Servicios Terciarios/ Actividad Económica:

Almacenaje y distribución.

Comercial.

Oficinas.

Hotelero.

Hostelero.

Servicios Recreativos.

Estaciones de suministro de combustibles.

Otros servicios terciarios.

- Agropecuario.

Artículo 47.- Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

47.1.- Clasificación.

A los efectos de su pormenorización según las diferentes zonas y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1.- Vivienda.

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar.

A los efectos de aplicación de las determinaciones contenidas en este Plan General Municipal de Ordenación, se distinguen:

- Vivienda-apartamento: Todo espacio cerrado compuesto como mínimo por un cuarto de baño (ducha, lavabo y wc) y una habitación para las restantes funciones propias de usos residenciales; la superficie útil total máxima será de 50 m.²

- Vivienda: Todo espacio cerrado compuesto como mínimo por un cuarto de baño (ducha, lavabo y wc) y una habitación para las restantes funciones propias de usos residenciales; la superficie útil total máxima será superior a 50 m.²

Se distinguen cuatro categorías:

- Categoría 1.^a- Vivienda en bloque o colectiva: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

- Categoría 2.^a- Vivienda en agrupación: es la situada en parcela independiente en tipología de edificio agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente cada una de las viviendas con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

- Categoría 3.^a- Vivienda unifamiliar aislada: es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado que cuenta con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

- Categoría 4.^a- Vivienda rural: es aquella relacionada con la explotación agraria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

2.- Residencia comunitaria.

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

47.2.- Condiciones de las viviendas.

47.2.1.- Vivienda exterior.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1.- Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

- En tipología de edificación aislada, pareada o adosada, resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela.

- En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:

- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.

2.- La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será 5m para vivienda y de 3.60 m para vivienda-apartamento sin perjuicio de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa legalmente aplicable.

3.- No se permiten viviendas-apartamentos, viviendas, ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos, excepto los anexos no vivideros.

47.2.2.- Superficies mínimas de las habitaciones.

1. Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6m.² y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10m.². En el supuesto en el que se proyecten estancias específicamente destinadas a dormitorio, al menos una de ellas, tendrá una superficie no inferior a 10m.²

2. El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14m.², 16m.², 18m.² ó 20m.² en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.

3. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20m.² ó 24m.² en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia. La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7m.² que se pueden dividir en 5 m.² de cocina y 2 m.² de lavadero (dentro de la vivienda). Cuando se proyecte estancia polivalente destinada a cocina, comedor y dormitorio, la superficie útil mínima será de 25 m.².

4. El aseo con ducha tendrá 1,50m.² como mínimo. En caso de ser el único aseo de la vivienda 2,5 m.².

5. Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 ml., salvo en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, donde su anchura mínima será de 1,10 ml. Cuando existan obstáculos puntuales (pilares, etc,...) el paso mínimo deberá ser de 0,80 ml.

47.2.3.- Altura de plantas.

Las alturas de suelo a techo consentidas en los edificios de vivienda, serán las siguientes:

	MÍNIMO	MÁXIMO
Planta baja:	3,20 ml.	4,50 ml.
Planta de pisos:	2,60 ml.	No se define.

En el caso de viviendas en planta baja, su altura libre podrá ser de 2,50 ml.. En el supuesto de edificios de vivienda correspondientes a la categoría primera, la parte inferior del forjado deberá estar a 3 ml. como mínimo de la rasante de la calle en la acera.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,20 ml.

47.2.4.- Dimensiones y condiciones de las escaleras.

Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, cumplirán las siguientes:

1. En las viviendas de categoría 1.^a, el ancho mínimo entre paramentos para escalera de ida y vuelta será 2,20ml. y el ancho mínimo del peldaño será de 1,00 ml.

2. En las viviendas de categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a estos anchos se podrán reducir a 1,80 ml. entre paramentos y 0,80 ml. de ancho de peldaño.

47.2.5.- Otras condiciones de los locales destinados a vivienda.

1. Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios; dispondrán de una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

2. Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas, ni se iluminarán a través de lavaderos.

3. El acceso a los aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas, ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos o más cuartos de baño completos, al menos uno de ellos deberá cumplir lo anteriormente expuesto, pudiendo el resto tener puerta a un dormitorio.

4. Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 ml. a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama.

47.2.6.- Condiciones de iluminación y ventilación.

En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas habitables deberán de tener luz y ventilación directa desde el exterior-vía pública o a través de un patio de luces-interior, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

Los dormitorios y escaleras no ventilaran ni iluminarán a través de lavaderos.

Las cocinas podrán ventilar e iluminar a través de lavaderos abiertos, siempre que las luces de estas sean frontales a patio o fachada, debiendo cumplir en tal caso los lavaderos las condiciones establecidas para los entrantes en esta normativa.

La ventilación de piezas no habitables podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos, y su iluminación podrá ser artificial.

47.2.7.- Condiciones de servicios e instalaciones.

a) Agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

b) Energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

c) Red de saneamiento. Las aguas sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de

su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo urbanizable y no urbanizable.

d) Red de pluviales. Las aguas pluviales, serán recogidas separadas de las aguas sucias y eliminadas a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano. Si no existiera red municipal de pluviales, podrá ser recogida por la red de saneamiento municipal.

e) Calefacción. La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda la edificación.

f) Aparatos elevadores. Será obligatoria la instalación de un ascensor para todo núcleo de comunicación vertical de más de 20 viviendas o fracción. Y en todo caso cuando así lo disponga la normativa de aplicación sobre accesibilidad.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado y en vigor sobre aparatos elevadores del Ministerio de Industria, asimismo se cumplirán las exigencias previstas en la legislación de accesibilidad vigente.

g) Accesibilidad. Sobre la base del concepto de "Accesibilidad Universal": arquitectónica, urbanística, en la comunicación sensorial, en el transporte, así como en la sociedad de la información, el uso de las nuevas tecnologías y el diseño para todos/as, se cumplirá como mínimo con lo establecido en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

h) Instalaciones de Telecomunicaciones. Se cumplirá la legislación sectorial siguiente:

- h.1. Real Decreto Ley 1/1998: Telecomunicación. Régimen jurídico de las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (B.O.E. 27/02/1998).

- h.2. Real Decreto 279/1999: Telecomunicación. Aprueba reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicación para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación (B.O.E. 22/02/1999).

- h.3. Orden de 26/10/1999: Desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicación para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

- h.4. La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión or Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto

arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos. Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

i) Habitabilidad. Se cumplirá la legislación sectorial siguiente:

- i.1. Orden del Ministerio de la Gobernación: Condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas (B.O.E. 29/02/1944).
- i.2. Acuerdos de la Comisión Central de Sanidad Local, sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (B.O.E. 24/02/1945).

j) Salubridad. Se cumplirá la legislación sectorial siguiente:

- j.1. Abastecimiento de agua: Orden del Ministerio de Industria y Energía del 9/12/75: Norma básica para las instalaciones interiores de suministro de agua (B.O.E. 13/01/1976), y sus modificaciones.
- j.2. Electricidad: Decreto del Ministerio de Industria y Energía 24/1973: Reglamento de baja tensión (B.O.E. 9/10/1973), y sus posteriores modificaciones.

k) Seguridad Industrial. Se cumplirá la legislación sectorial siguiente:

- k.1. Real Decreto 1435/1992, de 27 de noviembre, modificado por el Real Decreto 56/1995, de 20 de enero, relativos a las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo 89/392/CEE, sobre todo tipo de máquinas motorizadas que sirvan para cerrar o abrir accesos a distintos lugares, es decir puertas automáticas de garajes y recintos, barreras automáticas, puertas automáticas de locales comerciales e institucionales, etc.

l) Condiciones de servicios e instalaciones.

- l.1) En todas las edificaciones residenciales de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o norma que la sustituya y por el Plan General Municipal de Ordenación.

En los proyectos de construcción de edificaciones que se adjuntan a la petición de licencia urbanística se justificará el cumplimiento de esa norma.

47.2.8.- Trasteros.

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados indistintamente bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- Su número no será superior al de viviendas y locales del edificio al que sirvan.
- La superficie máxima de trastero con altura útil igual o superior a 1,50 m. será de 8,00 m.²
- Su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio o desde terraza, teniendo ventilación o iluminación al espacio exterior, exclusivamente a través de la puerta de acceso o montante sobre ella. Queda totalmente prohibido

el establecer cualquier tipo de conexión vertical u horizontal entre vivienda, trastero y los espacios sirvientes del mismo, mediante escalera u otro elemento interior privativo con vestíbulos intermedios o sin ellos.

- El espacio destinado a uso de trastero no podrán en ningún caso dedicarse al uso de vivienda.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero.

47.2.9.- Tendaderos.

Toda vivienda o apartamento de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 2,00 m.² de superficie, para tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida. No será obligatorio en caso de existir tendadero común en planta de cubierta o en patio interior situado en planta baja.

47.2.10.- Aparcamiento.

Se entiende que el uso de aparcamiento privado, es complementario y compatible con el uso de vivienda.

Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento, vivienda u oficina y por cada 100m.² construidos destinados a uso comercial o terciario, pudiéndose ubicar en planta baja, sótano, semisótano o espacio libre interior de parcela.

En caso de que no se pueda completar el número de plazas de aparcamiento en planta sótano, semisótano o espacio libre interior de parcela, se podrá ubicar el resto de plazas en otros edificios o aparcamientos públicos situados a una distancia máxima de 300m de radio; en este caso las plazas deberán ser excedentes de los edificios en que se ubican en aplicación de la normativa urbanística. Se deberá acreditar la disponibilidad de dichas plazas y se deberán vincular registralmente.

De igual manera, en caso de que no se pueda completar el número de plazas de aparcamiento en planta baja, se podrá ubicar el resto de plazas en otros edificios o aparcamientos públicos situados a una distancia máxima de 300m de radio.

Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

1.- El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:

a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que el cumplimiento de lo establecido obligue a la construcción de más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dichas plantas, siempre que ocupen toda la parcela.

b) Cuando al ubicar en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento las plazas exigidas, con las dimensiones especificadas en la norma

correspondiente, el déficit de las mismas sea como máximo del 10%, éstas podrán suprimirse.

2.- Quedarán exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento:

a) Los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso.

b) Solares con una sola fachada de longitud igual o inferior a 8,00 ml.

c) En solares pequeños o de forma muy irregular, cuando no sea posible la construcción de rampa e instalando montacoches el número de plazas en planta sótano sea inferior a cuatro.

En los supuestos contemplados en los apartados b) y c) del punto 2, cuando se proyecte la construcción de más de 5 viviendas o viviendas-apartamentos, se deberá acreditar la disponibilidad en otros edificios o aparcamientos públicos situados a una distancia máxima de 300 ml.; en este caso las plazas se deberán ser excedentes de los edificios en que se ubican en aplicación de la normativa urbanística. Se deberá acreditar la disponibilidad de dichas plazas y se deberán vincular registralmente.

47.2.11.- Usos compatibles en edificios de viviendas.

En los edificios destinados a viviendas, con independencia de lo especificado en las fichas de las Normas Urbanísticas de Zona, se consideran compatibles los siguientes usos:

1.- Residencias comunitarias:

Por cuanto el uso de residencia comunitaria está destinado al alojamiento estable de colectivos no familiares, de cualquier tipo, se considera uso compatible con el de vivienda, con las únicas limitaciones impuestas en el apartado de condiciones de las residencias comunitarias de la presente Normativa Urbanística.

2.- Garaje – Aparcamiento:

El uso de garaje-aparcamiento se entiende en todos los casos, como uso complementario del uso característico de viviendas.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá obtenerse la preceptiva licencia de actividad.

3.- Dotacional:

3.1.- Equipamientos Sociales:

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro del listado del apartado 47.2.12. de la presente Normativa Urbanística.

3.1.1.- Educativa:

El uso educativo dotacional se considera uso compatible con el de viviendas, permitiéndose la explotación e instalación de centros de estudios de carácter particular, tales como academias educativas, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, así como colegios, guarderías infantiles, etc., debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

3.1.2.- Cultural:

El uso cultural dotacional se considera uso compatible con el de viviendas, permitiéndose la explotación e instalación de bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos, cine-club, etc., situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

3.1.3.- Sanitario:

El uso sanitario dotacional se considera uso compatible con el de viviendas, permitiéndose la explotación e instalación de centros sanitarios sin limitación de capacidad en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; En planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas, salvo que se trate de uso exclusivo en edificio propio.

3.1.4.- Bienestar Social:

El uso de bienestar social dotacional se considera uso compatible con el de vivienda, permitiéndose la explotación e instalación de centros sociales, centros de asociacionismo, etc., situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

3.1.5.- Religioso:

El uso religioso dotacional se considera uso compatible con el de viviendas, permitiéndose la explotación e instalación de centros religiosos, etc., situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

3.2.- Equipamiento Deportivo:

El uso deportivo dotacional se considera uso compatible con el de viviendas, permitiéndose la explotación e instalación de gimnasios y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

3.3.- Equipamiento de Servicios Urbanos:

El uso dotacional definido por esta Normativa Urbanística como de Servicios Urbanos (Abastecimiento Alimentario, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, Recintos FERIALES, Servicios Funerarios, Servicios de

Transporte) se considera uso compatible con el de viviendas, permitiéndose la explotación e instalación de las actividades normales del uso, situadas en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

3.4.- Servicios infraestructurales básicos:

El uso dotacional definido por esta Normativa Urbanística como de Servicios Infraestructurales Básicos se considera uso compatible con el de vivienda, permitiéndose la explotación e instalación de las actividades normales del uso, situadas en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

4.- Industrial:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", categoría 2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a "Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a "Vivienda rural" es compatible el uso industrial definido como CLASE "A"- Industria y talleres compatibles con el uso residencial, pues comprende las actividades industriales que pueden instalarse en zonas residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, distinguiéndose:

4.1.- Talleres Artesanos y actividades destinadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos:

Se corresponden a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, pudiendo ser enclavadas en los edificios de viviendas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Las industrias de categoría 1.^a, son compatibles con el uso de vivienda, siempre que se sitúen en la planta baja de edificios destinados a este uso, ligadas o no a sótano y semisótano para almacén, siempre que la instalación no supere los 5 CV. de potencia en maquinaria, no tenga una superficie superior a 100,00 m.2 útiles y el nivel sonoro de los ruidos producidos no supere al establecido por la normativa específica vigente.

Igualmente, son compatibles los talleres de categoría 1.^a, en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela, ligado o no a sótano y semisótano para almacén, siempre que la instalación no supere los 10 CV. de potencia en maquinaria, no tenga una superficie superior a 200,00 m.2 útiles y el nivel sonoro de los ruidos producidos no supere al establecido por la normativa específica vigente.

Los accesos al local industrial de 1.^a Categoría, así como la comunicación de aquel con el semisótano, deberán ser independientes del acceso común del portal y escalera del edificio de viviendas.

En la actividad industrial correspondiente, se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso de viviendas. Una vez corregidos sus procesos no

deberá estar calificada como insalubre, nociva o peligrosa por el Órgano de Calificación Ambiental competente. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las viviendas que les sean aplicables, así como las condiciones definidas en esta Normativa Urbanística.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro del listado del apartado 47.2.12. de la presente Normativa Urbanística.

4.2.- Pequeña Industria o Industria de Servicios:

Se corresponde con aquellas actividades industriales, que en determinadas situaciones pueden ser compatibles con el uso de viviendas.

Las industrias de categoría 2.^a, compatibles con el uso de vivienda siempre que se sitúen en la planta baja de los edificios destinados a este uso, ligadas o no a sótano y semisótano para almacén, siempre que la instalación no supere los 15 CV. de potencia en maquinaria, no tenga una superficie superior a 600,00 m.2 útiles y el nivel sonoro de los ruidos producidos no supere al establecido por la normativa específica vigente.

Los accesos al local industrial de 2.^a Categoría, así como la comunicación de aquel con el semisótano, deberán ser independientes del acceso común del portal y escalera del edificio de viviendas.

En la actividad industrial correspondiente, se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso de viviendas. Una vez corregidos sus procesos no deberá estar calificada como insalubre, nociva o peligrosa por el Órgano de Calificación Ambiental competente. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las viviendas que les sean aplicables, así como las condiciones definidas en esta Normativa Urbanística.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro de la presente Normativa Urbanística.

5.- Almacenaje y distribución:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", categoría

2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a "Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a

"Vivienda rural" es compatible el uso de almacenaje en su categoría 1.^a, en situación 1 por estar vinculado el almacenaje a una actividad compatible con el uso residencial, y con arreglo a las condiciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística, debiéndose realizar el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, a fin de evitar molestias a los convecinos; se toleran también en otras plantas, excepto sótanos en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro de la presente Normativa Urbanística.

6.- Servicios Terciarios:

6.1.- Comercial:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", es compatible el uso comercial en categorías "a", "b" y "d", en todas las situaciones.

En las de viviendas de categoría 2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a "Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a "Vivienda Rural", es compatible el uso comercial en categorías "a", situado en planta baja.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro del de la presente normativa urbanística.

6.2.- Oficinas y despachos profesionales domésticos:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", es compatible el uso oficina en categorías "a.-Despachos profesionales domésticos" y "b.-Otras Oficinas" con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

En las de viviendas de categoría 2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a "Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a "Vivienda Rural", es compatible el uso en categorías "a.-Despachos profesionales domésticos", situado en cualquiera de sus plantas.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro de la presente normativa urbanística.

6.3.- Hostelero:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", es compatible el uso hostelero en aquellas instalaciones con aforo de Tipos I y II, con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

En las de viviendas de categoría 2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a "Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a "Vivienda rural" es compatible el uso hotelero en aquellas instalaciones con aforo de Tipos I, con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro de la presente Normativa Urbanística.

6.4.- Servicios Recreativos:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", es compatible el uso de servicios recreativos en aquellas instalaciones con aforo de Tipos I, y II, con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

En las de viviendas de categoría 2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a "Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a "Vivienda rural" es compatible el uso de servicios recreativos en aquellas instalaciones con aforo de Tipo I, con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro de la presente Normativa Urbanística.

6.5.- Otros servicios terciarios:

En las de viviendas de categoría 1.^a "Vivienda en bloque o colectivas", es compatible el uso de otros servicios terciarios en aquellas instalaciones con aforo de Tipos I y II, con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

En las de viviendas de categoría 2.^a "Vivienda en agrupación", categoría 3.^a

"Vivienda unifamiliar aislada" y categoría 4.^a "Vivienda rural" es compatible el uso de otros servicios terciarios en aquellas instalaciones con aforo de Tipo I, con arreglo a las situaciones que se recogen en el apartado correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

Para que este uso pueda ser considerado compatible con el uso de viviendas, deberá cumplirse lo preceptuado en este apartado y además estar incluida la actividad que genera, dentro de la presente Normativa Urbanística.

47.2.12.- Listado de actividades compatibles con el uso de viviendas.

En las manzanas con uso característico de viviendas de los suelos urbanos y urbanizables, serán compatibles (con las limitaciones establecidas en la presente Normativa Urbanística), los usos que generen las siguientes actividades:

- Garajes /Aparcamientos de vehículos no industriales.
- Actividades Dotacionales:
- Equipamientos sociales:
- Educativa:
- Todas las actividades de carácter educativo dotacional que sean necesarias para las zonas de viviendas.
- Cultural:
- Todas las actividades de carácter cultural dotacional que sean necesarias para las zonas de viviendas.
- Sanitario:
- Todas las actividades de carácter sanitario dotacional que sean necesarias para las zonas de viviendas.
- Bienestar social:
- Todas las actividades relacionadas con el Bienestar Social de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de viviendas.
- Religioso:
- Todas las actividades de carácter Religioso dotacional que sean necesarias para las zonas de viviendas.
- Equipamientos deportivos:
- Todas las actividades de carácter deportivo dotacional que sean necesarias para las zonas de viviendas.
- Equipamientos de Servicios Urbanos:
- Todos los Servicios Urbanos de carácter dotacional que sean necesarios para las zonas de viviendas (Abastecimiento alimentario, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, Recintos Feriales, Servicios Funerarios y Servicios de Transporte).
- Servicios Infraestructurales básicos:

- Videoclubes y establecimientos destinados a alquiler de películas o similares.
- Oficinas:
 - Oficinas en general y similares.
 - Oficinas bancarias y similares.
- Actividades Hoteleras:
 - Establecimientos Hoteleros en edificio exclusivo.
 - Apartamentos Turísticos.
 - Albergues Turísticos.
 - Alojamientos Rurales.
- Actividades de la Hostelería:
 - Actividades Hosteleras en general: Restaurantes, cafés, cafeterías, bares, quioscos-bar (fijos o móviles) y similares.
 - Actividades de Servicios Recreativos:
 - Servicios recreativos en general.
 - Salas de juegos recreativos, bingos y locales de juegos de azar.
 - Cafés-concierto, salas de baile, casinos, academias de baile y música y similares.
 - Salas de proyección de películas y similares.
 - Locales de Teatro y actividades similares.
 - Locales para pequeños espectáculos.
 - Actividades de Otros Servicios Terciarios:
 - Actividades de servicios en general.
 - Pequeños lavaderos manuales y automáticos de vehículos no industriales.
 - Servicios Terciarios de carácter no dotacional, entre otros:
 - Servicios Higiénicos personales, (Salones de belleza, Peluquerías, etc., o similares).
 - Actividades Educativas no regladas (Academias de Enseñanza, etc. o similares).
 - Actividades Culturales no dotacionales (Salas de conferencias, exposiciones, etc., o similares).
 - Actividades Sanitarias no dotacionales, (Clínicas veterinarias de todo tipo, Hospitales y Clínicas con o sin hospitalización, etc., o similares).
 - Actividades de Bienestar Social no dotacionales o similares.
 - Centros de Actividades Religiosas no dotacionales, o similares.
 - Actividades Deportivas no dotacionales, (Gimnasios, etc. o similares).
 - Actividades de Ocio no encuadradas en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se considerarán como usos compatibles con el de viviendas aquellos usos que generen otras actividades análogas o similares a las anteriormente relacionadas.

Las actividades relacionadas y sus similares, dentro de las limitaciones establecidas en la presente Normativa Urbanística, adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso de viviendas.

Una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente.

47.2.13.- Condiciones de las residencias comunitarias.

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 250 m.2 útiles y no supere los 10 dormitorios.

En residencias mayores serán de aplicación complementaria las condiciones correspondientes a los edificios destinados al uso hotelero.

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada diez habitaciones, si no se especifica otra cosa en la normativa particular correspondiente.

Artículo 48.- Uso de garaje-aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención y/o estancia prolongada de los vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Se distinguen el garaje o aparcamiento privado y el aparcamiento público.

1.- Garaje-aparcamiento privado.

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotacional al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

La obligación de obtener calificación ambiental que recoge la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, resultará exigible a los aparcamientos cuyo uso mayoritario no está vinculado a las viviendas.

2.- Aparcamiento público.

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

48.1.- Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

48.1.1.- Categorías.

Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías en función del número de vehículos y de la superficie útil destinada a dichos usos:

a. Categoría 1.- Con capacidad hasta 3 vehículos y menor de 100 m.2 útiles.

b. Categoría 2.- Con capacidad de más de 3 vehículos y hasta 600 m.2 útiles de superficie.

c. Categoría 3.- Más de 600 m.2 útiles y menor o igual a 2.000m.2 útiles de superficie.

d. Categoría 4.- Más de 2.000 m.2 útiles y menor o igual a 6.000m.2 útiles de superficie.

e. Categoría 5 - Más de 6.000m.2 útiles de superficie.

48.1.2.- Localización y situación.

LOCALIZACIÓN:

a) El garaje-aparcamiento privado se implantará en los espacios privados siguientes:

- En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
- En los espacios edificados ocupando la planta baja y preferentemente los inferiores a esta.
- En edificios independientes destinados a garaje siempre y cuando no incumpla la normativa específica de zona.

b) El garaje-aparcamiento con al menos un 50% de sus plazas destinadas a uso público, además de las ubicaciones permitidas en el apartado anterior, se podrá implantar bajo suelos calificados como viales o espacios libres, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

SITUACIÓN:

Los garajes-aparcamientos pueden considerarse, a efectos de esta Normas Urbanísticas, en las siguientes situaciones:

- Situación 1 - Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2 - en planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
- Situación 3a - En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.
- Situación 3b - En espacio libre privado anexo a edificación de otro uso en edificación abierta.
- Situación 4 - En edificio exento o en manzana completa.

48.1.3.- Obligaciones generales. Número máximo de vehículos autorizados. Superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento. Altura de locales.

Obligaciones generales.

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento de Totana, sin cuyo informe no podrán destinarse a este uso.

En las categorías 1, 2 y 3 sólo se permitirán el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500Kg. de peso, permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4 y 5.

Número de vehículos autorizados.

El número de vehículos no podrá exceder del correspondiente a 25m.2 construidos por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

Superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento.

- Cada plaza de aparcamiento normal, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 ml. x 4,80 ml. entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 ml. Si la plaza estuviera cerrada por un lado con muro deberá tener un acceso libre mínimo de 2,50 ml. Si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, deberá tener un ancho libre mínimo de plaza de 3,00 ml.

En caso de imposibilidad de disponer de todas las plazas de aparcamiento requeridas con las dimensiones definidas en planta sótano, prevalecerá la disposición de plazas sobre las dimensiones de las mismas hasta alcanzar el número exigido, pudiendo reducirse estas con un mínimo de 2,20 ml. x 4,50 ml. para las plazas y 4,50 ml. para las vías. En el resto de parámetros se estará a lo establecido en el párrafo anterior.

- Cada plaza de aparcamiento de minusválidos (personas con movilidad reducida y necesitadas de silla de ruedas), serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y tendrá unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml. entre ejes, con acceso libre mínimo de 3,00 ml.; si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3,50 ml.

- En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

- Todos los aparcamientos de uso público ó privado, dispondrán además las necesarias según el uso al que complementan, de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada veinte plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

Altura.

La altura libre en cualquier punto de paso de vehículos de un local destinado a garaje-aparcamiento no podrá ser menor de 2,20 ml.

48.1.4.- Accesos - Rampas - Dimensiones.

- Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

- Los garajes y aparcamientos en categorías 2.^a, dispondrán en las salidas directas de las rampas o montacoches a las aceras, de un espacio de acceso a modo de meseta de 3,00 ml. de ancho y 4,5 ml. de fondo como mínimo, con una pendiente máxima de 4% (en los de categoría 1, se admiten mesetas con una pendiente máxima del 8% y en los de promociones de vivienda unifamiliar del 12%), con curva vertical de enlace con la rampa de radio no inferior a 4,00 ml., en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, ni abrir huecos de locales comerciales. En los de categoría 3, el espacio de acceso antes indicado, tendrá un ancho mínimo de 3,00 ml., 3,60 ml. o 4,00 ml, según den a calles de más de 15,00 ml., comprendidas entre 10,00 ml. y 15,00 ml. o menores de 10,00 ml. respectivamente.

En los de categoría 4, el espacio de acceso antes indicado, tendrá un ancho mínimo de 5,40 ml., para hacer posible el acceso doble diferenciado, con un carril de entrada y otro de salida. En los de categoría 5, el espacio de acceso antes indicado, tendrá un ancho mínimo de 5,40 ml., en los accesos dobles diferenciados, de entrada y salida y se ajustará a lo determinado para la categoría 3, en el caso de plantear dos accesos sencillos independientes.

Los garajes-aparcamientos, hasta la Categoría 2, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso la anchura mínima del espacio de acceso será de 3,20 ml.

y 5,00 ml. de fondo como mínimo, con una pendiente máxima de 4% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, ni abrir huecos de locales comerciales.

- Los garajes-aparcamientos de categoría 3, podrán disponer de un solo acceso para vehículo

- En los garajes y aparcamientos de categoría 4, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 ml., y deberán tener, además, una salida directa de ataque y salvamento, según NBE-CPI vigente. En los de categoría 5, deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida.

- En garajes-aparcamiento de las categorías 2, 3, 4 y 5, las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 ml., con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior o igual a 5,40 ml. En las viviendas unifamiliares y garajes-aparcamiento de categoría 1, en los tramos rectos de rampas, la pendiente máxima será del 18% y del 12% en los tramos curvos.

- Los espacios interiores de maniobra tendrán un radio de giro superior o igual a 5,40 ml. y una anchura mínima de 4,80 ml en caso de tener acceso a aparcamientos en batería de 2,20 ml de ancho; y de 4,50 ml en caso de acceso desde aparcamientos en batería de 2,50 ml de ancho; y de 4 ml en caso de acceso desde aparcamientos en batería de 3 ml de ancho y de acceso desde aparcamientos en fila. En cualquier caso el ancho mínimo de paso se establece en 3 ml.

- La puerta del garaje no sobrepasará, en ningún punto, la alineación oficial. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

48.1.5.- Ventilación e iluminación.

Será de aplicación lo establecido en la legislación vigente sobre esta materia.

48.1.6.- Construcción.

a. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

b. El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2 y 3 estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje- aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

48.1.7.- Instalaciones contra incendios.

Deberá respetar lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Artículo 49.- Uso de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio y recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional, (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

49.1.- Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.

- Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General Municipal de Ordenación, salvo las variaciones en la ubicación, siempre que se produzcan en la misma manzana y no se disminuya la superficie y los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
- Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.
- Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Artículo 50.- Uso dotacional.

El uso dotacional, es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

50.1.- Clasificación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Equipamientos sociales: Cuando la dotación se destina a proveer prestaciones sociales a los ciudadanos, con alguno de los siguientes caracteres:

a. Educativa: Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) así como la investigación.

Las construcciones cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tengan fijadas los organismos Estatales y Autonómicos correspondientes.

b. Cultural: Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

c. Sanitaria: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las construcciones cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tengan fijadas los organismos Estatales y Autonómicos correspondientes.

d. Bienestar Social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.

e. Religiosa: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

Equipamientos deportivos: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Las construcciones cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tengas fijadas los organismos Estatales y Autonómicos correspondientes y el Reglamento de Espectáculos.

Equipamientos de Servicios Urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a. Abastecimiento Alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares. Las instalaciones deberán gestionarse directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

b. Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c. Otros Servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.

d. Recintos feriales: Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

e. Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.

f. Servicios de Transporte: Corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.

Servicios infraestructurales básicos: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

50.2.- Aplicación del uso dotacional.

El uso dotacional, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General Municipal de Ordenación de Totana.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.

50.3.- Condiciones específicas del uso dotacional.

- En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso característico, principal o dominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

- Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

- Los usos dotacionales existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.

- Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.

- Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa Urbanística particular para el uso dotacional.

- En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.

- Cuando por las características propias del uso del equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sea de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a la edificabilidad.

50.4.- Condiciones generales del uso dotacional.

1. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

2. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100m.2 de superficie construida de uso característico, pudiendo estar dichas plazas en vía pública. En edificios en parcela aislada, con superficie construida superior a 500metros, una plaza de aparcamiento por cada 100m.2 construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

b. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

c. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25m.2 de superficie de venta.

3. En dotaciones en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.

4. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.

5. Los mercados de abastos y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de

3,40 ml. que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Artículo 51.- Uso Industrial.

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración o transformación de materias primas, así como el tratamiento, reparación, manipulación y su preparación para posteriores transformaciones, incluso funciones secundarias de almacenaje, envasado, transportes y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

51.1.- Clasificación - Categorías.

A efectos de clasificación y categorías se utiliza la potencia instalada definida en caballos de vapor (CV) (en cuya potencia no se incluirán las instalaciones de aire acondicionado, extractores de aire, generadores de calor, ascensores o montacargas, elementos resistivos y de iluminación, así como herramientas portátiles de potencia menor a 1/3 CV. y hasta el número de 4), la superficie construida total, así como la producción de ruidos, medida como intensidad de sonido y expresada en decibelios, no supere la normativa vigente.

El uso industrial se clasifica en función de su compatibilidad con el uso residencial, en las siguientes categorías:

CLASE "A"- Industria y talleres compatibles con el uso residencial:

Comprende las actividades industriales que pueden instalarse en zonas residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

Categoría 1.ª- Talleres artesanos y actividades destinadas a la venta y sustitución

de complementos y accesorios de vehículos.- Se corresponden a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, pudiendo ser enclavadas en los edificios de viviendas, o edificaciones exentas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Las industrias de categoría 1.ª, se permiten en la planta baja de edificios de viviendas, ligadas o no a sótano y semisótano para almacén, siempre que la instalación no supere los 5 CV. de potencia en maquinaria, no tenga una superficie superior a 100,00 m.2 útiles y el nivel sonoro de los ruidos producidos no supere al establecido por la normativa específica vigente.

Igualmente, se permiten los talleres de categoría 1.ª, en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela, ligado o no a sótano y semisótano para almacén, siempre que la instalación no supere los 10 CV. de potencia en maquinaria, no tenga una superficie superior a 200,00 m² útiles y el nivel sonoro de los ruidos producidos no supere al establecido por la normativa específica vigente.

En la actividad industrial correspondiente, se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso de viviendas. Una vez corregidos sus procesos no deberá estar calificada como insalubre, nociva o peligrosa por el Órgano de Calificación Ambiental competente. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las viviendas que les sean aplicables, así como las condiciones definidas en esta Normativa Urbanística.

Categoría 2.^a- Pequeña industria o industria de servicios.- Se corresponde con aquellas actividades industriales, que en determinadas situaciones pueden ser compatibles con el uso de viviendas.

Las industrias de categoría 2.^a, se permiten en la planta baja de edificios de viviendas, ligadas o no a sótano y semisótano para almacén, siempre que la instalación no supere los 15 CV. de potencia en maquinaria, no tenga una superficie mayor de 600,00 m.2 útiles y el nivel sonoro de los ruidos producidos no supere al establecido por la normativa específica vigente.

En la actividad industrial correspondiente, se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso de viviendas. Una vez corregidos sus procesos no deberá estar calificada como insalubre, nociva o peligrosa por el Órgano de Calificación Ambiental competente. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las viviendas que les sean aplicables, así como las condiciones definidas en esta Normativa Urbanística.

CLASE "B" - Industria y talleres no compatibles con el uso residencial.

Comprende las actividades industriales que no pueden instalarse en zonas residenciales por ofrecer riesgos o causar molestias a las viviendas.

Categoría 3.^a- Industria Ligera.- Se corresponde con aquellas actividades industriales de transformación, envasado, transporte o distribución, en las que se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación y en las que una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente, debiéndose además, tomar todas las medidas necesarias para no superar los 60 decibelios de noche y 70 decibelios de día, medidos en el eje de la calle a la que recaigan si se trata de emisión de ruidos, o la filtración de emisión de gases o de predepuración de efluentes en el caso de vertidos para no producir daños a la red pública de saneamiento.

Independientemente de lo reflejado en el párrafo anterior, para que una industria o actividad sea considerada por la Normativa Urbanística del presente Plan General Municipal de Ordenación como "INDUSTRIA LIGERA-ACTIVIDAD LIGERA", la actividad industrial que desarrolle, deberá ser coincidente o de análogas características a las contempladas en el siguiente listado de actividades permitidas en las zonas de Industria ligera, de tal manera, que si no estuviera en el listado o no cumpliera las características y parámetros expresados, no podría ser considerada Industria-Actividad Ligera:

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN ZONAS DE INDUSTRIA LIGERA:

- Prohibición de Usos Residenciales:
- Sin perjuicio de las excepciones contenidas en la normativa reguladora para el desarrollo de suelo de uso característico Actividad Económica del

artículo 211.3.1, en las zonas de Industria Ligera, quedan prohibidos los usos residenciales. No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150,00 m.2 construidos, en naves de, al menos,

1.000,00 m.2 edificadas en planta.

- Garajes /Aparcamientos de vehículos industriales y no industriales.
- Actividades en Espacios Libres y Zonas Verdes:
 - Todas las actividades propias y complementarias de los Espacios Libres y Zonas Verdes, (Kioscos de bebidas y periódicos, Cabinas de Teléfonos, Paradas de Autobús, etc., o similares).
 - Actividades Dotacionales:
 - Equipamientos sociales:
 - Educativo:
 - Todas las actividades de carácter educativo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Cultural:
 - Todas las actividades de carácter cultural dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Sanitario:
 - Todas las actividades de carácter sanitario dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Bienestar social:
 - Todas las actividades relacionadas con el Bienestar Social de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Religioso:
 - Todas las actividades de carácter Religioso dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Equipamientos deportivos:
 - Todas las actividades de carácter deportivo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Equipamientos de Servicios Urbanos:
 - Todos los Servicios Urbanos de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
- (Abastecimiento alimentario, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, Recintos Feriales, Servicios Funerarios y Servicios de Transporte).
 - Servicios Infraestructurales básicos:
 - Todos los Servicios Infraestructurales Básicos de carácter dotacional que sean necesarios para las zonas de actividad económica.
 - Actividades Industriales:
 - Estudios de rodaje de películas o similar.
 - Estudios de televisión o similares.
 - Estudios de radio o similares.
 - Industria de la prensa periódica o similar.
 - Fabricación y ensamble de componentes de maquinaria informática.

- Actividades relacionadas con el desguace de vehículos, electrodomésticos, mecanismos y equipos, chatarrerías o similar.
- Almacenamiento y manipulación de productos hortofrutícolas.
- Talleres de tintorería-quitamanchas y de limpieza y planchado.
- Talleres de reparación de vehículos, mecanismos y equipos.
- Talleres y fábricas auxiliares de la construcción: prefabricados de hormigón y materiales de construcción, albañilería, carpintería metálica y de madera, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería calefacción y aire acondicionado, etc. y similares. (quedan excluidas las industrias cementeras).
- Talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, bisutería, óptica, ortopedia y prótesis, etc., y similares.
- Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, sombrerería, guarnicionería, reparación de calzado, etc., y similares.
- Talleres de reparación de electrodomésticos, radio, telefonía, televisión, maquinaria informática y oficina, etc., y similares.
- Tostaderos industriales de cafés o similares.
- Industrias de panadería y productos de pastelería y similares.
- Imprentas y foto-revelado.
- Actividades de Almacenaje y Distribución de Mercancías:
- Oficinas/Agencias de transporte de recogida de pequeña paquetería y Agencias de Transportes de todo tipo.
- Centros Logísticos de Transportes.
- Pequeños, medianos y grandes centros de almacenaje y distribución de productos varios.
- Actividades de Servicios Terciarios:
- Actividades comerciales:
- Actividades comerciales en general.
- Pequeño y mediano comercio, grandes establecimientos comerciales, así como establecimientos comerciales de "descuento duro", con actividades comerciales de todo tipo.
- Grandes superficies comerciales.
- Exposición y venta de vehículos de todo tipo.
- Videoclubes y establecimientos destinados a alquiler de películas o similares.
- Almacenamiento y venta al por menor y por mayor de artículos de todo tipo (Droguería, perfumería, artículos de limpieza, abonos orgánicos y fertilizantes, plaguicidas, productos químicos, pinturas y barnices, ceras, neumáticos, lubricantes, muebles de todo tipo, materiales de construcción, comestibles y alimentación, cafés y similares, artículos de confección, piensos para animales, farmacia, objetos o muebles de madera, papelería, artículos de plástico, así como con todas aquellas actividades comerciales similares).
- Oficinas:
- Oficinas en general y similares.
- Oficinas bancarias y similares.
- Actividades Hoteleras:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.
- Albergues turísticos.
- Actividades de la Hostelería:
 - Actividades hosteleras en general: Restaurantes, cafés, cafeterías, bares, quioscos-bar (fijos o móviles) y similares, con o sin música ambiental.
 - Actividades de Servicios Recreativos:
 - Servicios recreativos en general.
 - Salas de juegos recreativos, bingos y locales de juegos de azar.
 - Cafés-concierto, salas de fiesta y baile, discotecas, clubes nocturnos, casinos, academias de baile y música y similares.
 - Salas de proyección de películas, teatros y actividades similares.
 - Locales para pequeños y grandes espectáculos.
 - Actividades de Otros Servicios Terciarios:
 - Actividades de servicios en general.
 - Pequeños y grandes lavaderos manuales y automáticos de vehículos industriales y no industriales.
 - Actividades de cría, guarda y cuidado de animales de compañía.
 - Servicios Terciarios de carácter no dotacional, entre otros:
 - Servicios Higiénicos personales, (Salones de belleza, peluquerías, etc., o similares).
 - Servicios funerarios, tanatorios y crematorios.
 - Actividades educativas no regladas (Academias de enseñanza, etc. o similares).
 - Actividades culturales no dotacionales (Salas de conferencias, exposiciones, recintos feriales, etc., o similares).
 - Actividades sanitarias no dotacionales, (Clínicas veterinarias de todo tipo, hospitales y clínicas con o sin hospitalización, etc., o similares).
 - Actividades de bienestar social no dotacionales o similares.
 - Centros de actividades religiosas no dotacionales, o similares.
 - Actividades deportivas no dotacionales, (Gimnasios, etc. o similares).
 - Actividades de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario de servicios recreativos.
- Estaciones de Suministro de Combustibles.
- Estaciones de suministro de combustible.
- Surtidores de gasóleos.

Se considerarán como actividades ligeras otras actividades análogas o similares a las anteriormente relacionadas.

Con carácter general se entenderán que además de las relacionadas, pertenecen también al grupo de las industrias o actividades ligeras, aquellas que están consideradas como compatibles con el uso residencial, así como las actividades similares que no superen las limitaciones establecidas para ello en la presente Normativa Urbanística.

Todas las actividades relacionadas, adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación. Una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente.

Categoría 4.ª- Industria Pesada.- Se corresponde con aquellas actividades industriales con proceso completo o parcial de obtención, elaboración o transformación de materias primas, así como el tratamiento, reparación, manipulación y su preparación para posteriores transformaciones, incluso funciones secundarias de almacenaje, envasado, transportes y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología, que no sean tipificables como Industria Ligera, Agropecuaria o clasificada como insalubre, nociva o peligrosa.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN ZONAS DE INDUSTRIA PESADA:

- Prohibición de Usos Residenciales:
 - En las zonas de Industria Pesada, quedan prohibidos los usos residenciales. No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150,00 m.2 construidos, en naves de, al menos, 1.000,00 m.2 edificadas en planta.
- Garajes /Aparcamientos de vehículos industriales y no industriales.
- Actividades en Espacios Libres y Zonas Verdes:
 - Todas las actividades propias y complementarias de los Espacios Libres y Zonas Verdes, (Kioscos de bebidas y periódicos, Cabinas de Teléfonos, Paradas de Autobús, etc., o similares).
- Actividades Dotacionales:
 - Equipamientos sociales:
 - Educativo:
 - Todas las actividades de carácter educativo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Cultural:
 - Todas las actividades de carácter cultural dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Sanitario:
 - Todas las actividades de carácter sanitario dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Bienestar social:
 - Todas las actividades relacionadas con el Bienestar Social de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Religioso:
 - Todas las actividades de carácter Religioso dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Equipamientos deportivos:
 - Todas las actividades de carácter deportivo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.

- Equipamientos de Servicios Urbanos:
- Todos los Servicios Urbanos de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
(Abastecimiento Alimentario, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, Recintos Feriales, Servicios Funerarios y Servicios de Transporte).
- Servicios Infraestructurales básicos:
- Todos los Servicios Infraestructurales Básicos de carácter dotacional que sean necesarios para las zonas de actividad económica.
- Actividades Industriales:
- Estudios de rodaje de películas o similares.
- Estudios de Televisión o similares.
- Estudios de Radio o similares.
- Industrias de la Prensa Periódica o similares.
- Fabricación y ensamble de componentes de maquinaria informática.
- Actividades relacionadas con el desguace de vehículos, electrodomésticos, mecanismos y equipos, chatarrerías y similares.
- Almacenamiento y manipulación de productos hortofrutícolas.
- Talleres de tintorería-quitamanchas y de limpieza y planchado.
- Talleres de reparación de vehículos, mecanismos y equipos.
- Talleres auxiliares de la construcción: prefabricados de hormigón y materiales de construcción, albañilería, carpintería metálica y de madera, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería calefacción y aire acondicionado, etc. y similares.
- Talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, bisutería, óptica, ortopedia y prótesis, etc., y similares.
- Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, sombrerería, guarnicionería, reparación de calzado, etc., y similares
- Talleres de reparación de electrodomésticos, radio, telefonía, televisión, maquinaria informática y oficina, etc., y similares.
- Tostaderos industriales de cafés o similares.
- Industrias de panadería y productos de pastelería y similares.
- Imprentas y foto-revelado.
- Industrias destinadas a la gestión y reciclado sin tratamiento, de residuos sólidos urbanos, industriales, radiactivos, tóxicos y peligrosos, hospitalarios.
- Mataderos.
- Instalaciones industriales de cerveza y malta.
- Instalaciones industriales de azúcares y confituras.
- Instalaciones industriales de jarabes y refrescos.
- Instalaciones industriales de conservas vegetales y animales.
- Instalaciones industriales de aceites, margarinas, grasas animales y vegetales.
- Instalaciones industriales de féculas industriales.
- Instalaciones industriales de harinas y gluten.

- Actividades hosteleras en general:
Restaurantes, cafés, cafeterías, bares, quioscos-bar (fijos o móviles) y similares, con o sin música ambiental.
- Actividades de Servicios Recreativos:
 - Servicios recreativos en general.
 - Salas de juegos recreativos, bingos y locales de juegos de azar.
 - Cafés-concierto, salas de fiesta y baile, discotecas, clubes nocturnos, casinos, academias de baile y música y similares.
 - Salas de proyección de películas, teatros y actividades similares.
 - Locales para pequeños y grandes espectáculos.
- Actividades de Otros Servicios Terciarios:
 - Actividades de servicios en general.
 - Pequeños y grandes lavaderos manuales y automáticos de vehículos industriales y no industriales.
 - Actividades de cría, guarda y cuidado de animales de compañía.
 - Servicios terciarios de carácter no dotacional, entre otros:
 - Servicios higiénicos personales, (Salones de belleza, peluquerías, etc., o similares).
 - Servicios funerarios, tanatorios y crematorios.
 - Actividades educativas no regladas (Academias de enseñanza, etc. o similares).
 - Actividades culturales no dotacionales (Salas de conferencias, exposiciones, recintos feriales, etc., o similares).
 - Actividades sanitarias no dotacionales, (Clínicas veterinarias de todo tipo, hospitales y clínicas con o sin hospitalización, etc., o similares).
 - Actividades de bienestar social no dotacionales o similares.
 - Centros de actividades religiosas no dotacionales, o similares.
 - Actividades deportivas no dotacionales, (Gimnasios, etc. o similares).
 - Actividades de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario de servicios recreativos.
 - Estaciones de Suministro de Combustibles.
 - Estaciones de suministro de combustible.
 - Surtidores de gasóleos.

Se considerarán como actividades pesadas otras actividades análogas o similares a las anteriormente relacionadas.

En los sectores o zonas donde este permitida la instalación de industrias-actividades pesadas, además de las relacionadas en este apartado, podrán instalarse todas las actividades relacionadas en el apartado de la categoría de industria ligera, así como las actividades similares que superen los límites establecidos para su instalación en dicha categoría.

Todas las actividades relacionadas, adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación. Una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente.

En los procesos industriales y su funcionamiento normal, no deberán producirse desprendimiento o evacuación de productos, transmisión de enfermedades, etc., que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, ocasionar daños al medio ambiente ni ocasionar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Categoría 5.^a- Industria Agropecuaria, Insalubre, Nociva o Peligrosa.- Se corresponde con aquellas actividades industriales clasificables como tales.

ACTIVIDADES INDUSTRIALES AGROPECUARIAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS:

- Las generadas por la industria agropecuaria.
- Depuración de aguas residuales.
- Fabricación de cemento.
- Fabricación aglomerado asfáltico.
- Fabricación de pasta de papel.
- Plantas desalinizadoras.
- Etc.

Se considerarán como actividades de esta categoría aquellas otras análogas o similares a las anteriormente relacionadas.

• Prohibición de Usos Residenciales:

• En las zonas de Actividades Industriales Agropecuarias, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, quedan prohibidos los usos residenciales. No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150,00 m.2 construidos, en naves de, al menos, 1.000,00 m.2 edificados en planta.

51.2.- Condiciones generales para el uso industrial.

• En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezca la Normativa Urbanística.

• Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por su declaración o calificación ambiental y cumplirán lo establecido por el RD.486/97, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, el RD. 485/ 97, donde se establecen las disposiciones mínimas en materia de señalización, de seguridad y salud en el trabajo y por la Ley 31/95 de Protección de Riesgos Laborales o normativa que los sustituya.

• Todos los residuos producidos por la industria cuya recogida no sea competencia municipal, deberán ser retirados por empresa o gestor autorizado y previo adecuado tratamiento si procede se eliminará por cuenta del titular.

• Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente Normativa y en la Ordenanza Municipal.

• Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

51.3.- Condiciones particulares de los talleres e industrias compatibles.

- Los talleres artesanales (categoría 1.^a), así como las industrias y talleres compatibles con el uso residencial (categoría 2.^a), no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial.

- La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica según se especifica en el apartado correspondiente.

- Los accesos al local industrial, así como la comunicación de aquel con el semisótano, deberán ser independientes del acceso común del portal y escalera del edificio de viviendas.

- El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.

- Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

51.4.- Situación.

A efectos de ubicación del uso industrial; se consideran cuatro situaciones:

a. Situación 1.- En naves o edificios independientes pero anejos a edificios de viviendas u otros usos, en patios de manzana o parcela interior de edificio de otro uso.

b. Situación 2 - En manzanas industriales.

c. Situación 3 - En zonas industriales.

d. Situación 4 - Aislados y fuera de las zonas urbanizadas.

- Los usos industriales incluidos en la clase A) se puede localizar en situaciones 1 y

2, en planta baja, ligada o no a sótano o semisótano de edificios destinados al uso de viviendas u otros usos, en patios de manzana o parcela interior de edificio de otro uso.

- Los usos industriales incluidos en la clase B) se puede localizar en situaciones 3 y 4 en edificio exclusivo, emplazado en manzanas industriales, zonas industriales y aisladas fuera de las zonas urbanizadas. Ninguno de ellos son compatibles con el uso residencial.

51.5.- Naves-Nido en las construcciones destinadas a usos industriales.

Con el ánimo de regular la promoción de suelos destinados a la actividad económica industrial, en el suelo Urbano Consolidado, en todas las Unidades de Actuación y Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el Suelo Urbano No Consolidado, así como los Planes Parciales que desarrollen el Suelo Urbanizable, con uso característico industrial indiferenciado, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros de obligado cumplimiento para la zona, sector o área, se permite la división de las naves industriales, en régimen de propiedad horizontal, de forma que las divisiones de las naves no sean inferiores a 150,00 m.2 y presenten un frente mínimo de fachada a vial interior de 5,00 ml. y los espacios no construidos de carácter privativo estén en régimen de propiedad horizontal.

Para dar acceso a los locales que no tengan fachada a viales públicos se deberá de realizar un vial perimetral privado de 9,00 ml. de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación. Alternativamente se puede admitir una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13,00 ml. y de 25,00 ml. de

diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios privados de cada parcela, quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y mantenimiento.

Se ha de presentar proyecto único de edificación, o Estudio de Detalle en caso de actuar parcialmente, en el que se incluya la subdivisión interior y las obras de urbanización que aseguren la dotación de los servicios urbanísticos de cada local y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras de urbanización en unidades de actuación. Justificando el cumplimiento de la dotación de aparcamientos.

Artículo 52.- Uso de servicios terciarios/ Actividad Económica.

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

El uso de servicios terciarios, estará permitido en las zonas del suelo urbano, sectores del suelo urbanizable sectorizado y áreas del suelo urbanizable no sectorizado en las que el Plan General Municipal de Ordenación defina el referido uso como característico o compatible con el característico de la zona, sector o área que se trate, estableciéndose para las mismas en relación al uso de servicios terciarios, dos grupos:

(Zona-Sector-Área) - GRUPO "A": Aquellas/os en las/os que el uso de almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son compatibles con el uso de servicios terciarios.

(Zona-Sector-Área) - GRUPO "B": Aquellas/os en las/os que el uso de almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son incompatibles con el uso de servicios terciarios.

52.1.- Clasificación y condiciones particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de servicios terciarios:

52.1.1.- Uso de Almacenaje y Distribución.

Corresponde este uso a los locales destinados a almacenaje, guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de ventas al público, desarrollándose la actividad con carácter principal o exclusivo.

En los locales con uso de almacenaje y distribución, no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

52.1.1.1.- Categorías.

Se consideran tres categorías:

- a. Categoría 1.^a - Sin producción de olores o molestias al vecindario.
- b. Categoría 2.^a- Almacenes de materias que pueden causar molestias o insalubridad.
- c. Categoría 3.^a- Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad.

52.1.1.2.- Situaciones e incompatibilidad.

a) Situación 1 - En bajos, semisótanos o sótanos, en patios de manzana, o en edificios anexos a edificios de vivienda o usos públicos; en esta situación solamente se permite la categoría 1.

b) Situación 2 - En manzanas o zonas industriales; se permiten en esta situación las categorías 1 y 2.

c) Situación 3 - Aislados y fuera de las zonas urbanizadas; se permiten en esta situación únicamente las categorías 2 y 3 y con las limitaciones establecidas en los apartados correspondientes según la zona de ubicación.

52.1.1.3.- Condiciones particulares del Uso de Actividad de Almacenaje y Distribución.

Los almacenes de categoría 1.^a y en situación 1, podrán estar vinculados a una actividad compatible con el uso residencial, con una superficie máxima de 100,00 m.² útiles y con acceso tanto para la planta baja como sótano o semisótano, si lo hubiere, independiente del portal y escalera de las viviendas.

52.1.2.- Uso Comercial.

Comprenden a este uso los edificios y locales destinados a las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

Pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta baja y primera de edificios de viviendas, en ambos casos con posibilidad de almacenes en sótanos y semisótanos.

Se podrán establecer distancias mínimas entre los accesos de determinados establecimientos comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

Se tendrán en cuenta las disposiciones legales sobre determinados establecimientos.

52.1.2.1.- Categorías.

Se divide en las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio.- Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión no superior a 400,00 m.² de superficie de exposición y venta al público.

b) Mediano comercio.- Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de superficie útil de exposición y venta al público comprendida entre 400,00 m.² y 2.500,00 m.², o agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para grandes establecimientos comerciales y cuyas características de venta no corresponden a establecimientos comerciales de «descuento duro».

c) Grandes establecimientos comerciales.- Serán considerados grandes establecimientos comerciales aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 2.500,00 m.²

d) Establecimientos comerciales de «descuento duro».- Son establecimientos comerciales de «descuento duro» los de venta al por menor de productos de alta rotación y consumo generalizado que, con una superficie útil de venta al público entre 400,00 m.² y 2.500,00 m.², cumplen al menos tres de las siguientes características:

a. Que no exista venta asistida.

b. Que más del 50% de los artículos ofertados sean marcas comerciales propiedad de la cadena titular del negocio ejercido en el establecimiento comercial o fabricadas en exclusiva para la misma.

c. Que más del 50% de los artículos ofertados se expongan en el propio soporte de transporte.

d. Que las bolsas donde se empaqueten los artículos vendidos tengan un precio específico.

e. Que oferten al público menos de 1.000 referencias de artículos.

Se entiende por superficie de exposición y venta al público aquella donde se produce el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a la exposición al público de los artículos ofertados, ya sea mediante mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, los probadores, las cajas registradoras y, en general, todos los espacios destinados a la permanencia y paso del público, excluyéndose expresamente las superficies destinadas a oficinas, aparcamientos, zonas de carga y descarga y almacenaje no visitables por el público y en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

52.1.2.2.- Situaciones.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja asociado o no a sótano, semisótano o a la primera planta. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.

- Localizado en edificio exclusivo.

- Excepcionalmente se permitirá la continuidad y los cambios de titularidad de locales comerciales existentes en ubicaciones diferentes a las permitidas, que estuvieren construidos y ejerciendo la actividad de acuerdo con las licencias urbanísticas y de actividad concedidas, y siempre que cumplan con las normativas vigentes de accesibilidad, incendios y demás que les sea de aplicación.

52.1.2.3.- Condiciones particulares del uso comercial.

52.1.2.3.1.- Condiciones de accesos, diseño y circulación interior.

Cuando el local comercial se establezcan en planta baja o primera en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 ml. y 2,80 ml. en otras plantas.

Las zonas de los comercios situadas en planta primera, no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 ml. con huella como mínimo de 27,50 cm. y contrahuella como máximo de 19,00 cm.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras cuyo ancho no será inferior a 1,50 ml. con huella como mínimo de 27,50 cm. y contrahuella como máximo de 19,00 cm.

Los edificios comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.

Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 4,00 ml.

Las escaleras en locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,50 ml.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta, será obligatorio instalar, al menos, un ascensor adaptado que permita el acceso a las zonas comunes y a todas las dependencias principales o de uso público.

Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios de uso privado no residenciales habrán de cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción, salvo que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra, en cuyo caso los proyectos para poder ser autorizados por la Administración competente habrán de ser sometidos previamente al informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

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

La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

52.1.2.3.2.- Aseos.

Será de aplicación la regulación establecida en el art. 82.

52.1.2.3.3.- Plazas de aparcamiento.

Los establecimientos comerciales de mediano comercio de uso alimentario y los de descuento duro, están obligados a contar con plazas de aparcamiento vinculadas al establecimiento en la proporción de una plaza por cada 25,00 m.² de superficie de exposición y venta al público.

Los establecimientos incluidos en la categoría de grandes superficies comerciales están o obligados a disponer de plazas de aparcamiento en la parcela en la proporción de una plaza de garaje por cada 20,00 m.² de superficie de exposición y venta al público.

52.1.2.3.4.- Almacenamiento de residuos sólidos.

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos. El local será independiente y tendrá una superficie suficiente con capacidad necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras, así como el conjunto de contenedores independientes necesarios, para poder efectuar una recogida selectiva completa.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

52.1.2.3.5.- Grandes superficies comerciales.

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:

- Intensidad de la actividad
- Modalidad de la explotación.
- Diversidad de los productos comercializados.

b) Definición de superficie de venta y consecuentemente, la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.

c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación y condiciones medioambientales de la misma.

52.1.2.3.6.- Carga y descarga.

En las grandes superficies comerciales, en el mediano comercio alimentario y en los establecimientos comerciales de descuento duro, la carga y descarga deberá estar resuelta en el interior de la parcela de la edificación, con un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto de un mínimo de 25,00 m.² por cada 1.000,00 m.² construidos.

52.1.3.- Uso de Oficinas.

Se incluyen en este uso los despachos profesionales domésticos y particulares así como los establecimientos y edificios pertenecientes a la empresa privada destinados a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, burocráticos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

52.1.3.1.- Categorías.

Se incluyen en el uso de oficinas:

a) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en una vivienda, independientemente de las condiciones específicas que pudieran contener las normas urbanísticas específicas de cada zona, se regirán por las condiciones de aplicación del uso residencial.

b) Las otras oficinas, que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, notarias, registro de la propiedad y otras actividades con necesidades superiores a las limitaciones establecidas para los despachos profesionales domésticos, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

52.1.3.2.- Situaciones para el uso (otras oficinas).

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja y primera vinculada de edificios colectivos de viviendas con posibilidad del uso de sótano y semisótano para los locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc.

- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. Se toleran en cualquier planta del edificio, excepción hecha de aquellos que pudieran causar molestias a los restantes habitantes del inmueble, que para su instalación requerirán la aquiescencia de los convecinos. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda, con excepción del despacho profesional doméstico.

- En edificio exclusivo.

- Excepcionalmente se permitirá la continuidad y cambio de titularidad de las oficinas existentes en ubicaciones diferentes de las permitidas, que estuvieran construidas y ejerciendo la actividad de acuerdo con las licencias urbanística y de actividad concedidas y siempre que cumplan con las normativas vigentes de accesibilidad, incendios y demás que les sea de aplicación.

52.1.3.3.- Condiciones particulares del uso de oficinas.

52.1.3.3.1.- Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

La altura mínima libre de los locales de oficina será al menos de 2,50 ml.

52.1.3.3.2.- Oficina exterior.

Toda oficina deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1.- Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

- Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación aislada, de bloque abierto o pareada.

- Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación agrupada en tipología de vivienda unifamiliar.

- En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:

- Directamente enfrenteado a vía o espacio libre público.

c) Espacio cubierto tipo bulevar o similar.

2.- La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de 3,00 ml.

52.1.3.3.3.- Aseos.

Se estará a la regulación establecida en el art. 82.

52.1.3.3.4.- Condiciones de Iluminación y ventilación.

- La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales y/o artificiales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior.

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

52.1.3.3.5.- Usos Compatibles en edificios de oficinas.

En los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente los usos compatibles con el de vivienda, incluido éste; en este último caso se considerará el de vivienda como uso compatible, sin que pueda imponer sus propias condiciones al uso característico de oficinas.

52.1.4.- Uso Hotelero.

Corresponde este uso de servicios terciarios, a los edificios e instalaciones de servicio al público que se destinen a proporcionar alojamiento a las personas por tiempo normalmente limitado.

52.1.4.1.-Categorías.

Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

Categoría 1.^a- Establecimientos hoteleros.

Categoría 2.^a- Camping.

Categoría 3.^a- Apartamentos turísticos.

Categoría 4.^a- Alojamientos rurales.

Categoría 5.^a- Albergues turísticos.

52.1.4.2.- Situaciones.

A.- En planta baja o superior de edificios con usos distintos a residencia. En ningún caso podrán estar situados en, o por encima de, plantas con uso de vivienda. Las instalaciones auxiliares podrán implantarse en la planta sótano o semisótano.

B.- En edificio exclusivo.

52.1.4.3.- Condiciones particulares del uso hotelero.

Los locales destinados al uso hotelero cumplirán como mínimo las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la normativa estatal y autonómica vigente, sobre el uso de referencia.

52.1.4.3.1.- Ascensores.

Cuando el edificio tenga más de una planta, será obligatorio instalar, al menos, un ascensor adaptado que permita el acceso a las zonas comunes y a todas las dependencias principales o de uso público.

52.1.4.3.2.- Aparcamientos.

Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 20,00 m.² de habitaciones destinadas a hospedaje y por 20,00 m.² destinados a uso público. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela o a una distancia no superior a 300,00 ml. del lugar del hospedaje.

52.1.4.3.3.- Accesos.

Los establecimientos hoteleros tendrán acceso independiente desde la vía pública.

52.1.4.4.- Usos Compatibles.

En los edificios destinados al uso hotelero, se permiten únicamente los usos tolerados en edificios de vivienda.

52.1.5.- Uso Hostelero.

Comprende los servicios al público destinados a bares, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

52.1.5.1.- Categorías.

No se define ninguna en especial.

52.1.5.2.- Situaciones.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

A.- En planta baja ligada o no a sótano, semisótano o a planta primera. En ningún caso podrán estar situados en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.

B.- En edificio exclusivo.

52.1.5.3.- Condiciones particulares del uso hostelero de servicios.

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en su calificación ambiental.

- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100,00 m.2 útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de 1 urinario, 1 wc y 1 lavabo para caballeros y 1 wc y 1 lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una superficie mínima cada una de ellas de 1,50 m.2

- En los locales de más de 100,00 m.2 y hasta 250,00 m.2 de superficie útil destinada al público se instalarán 2 piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión 2 más por cada 250,00 m.2 o fracción.

- No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el wc, debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

- Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

52.1.6.- Servicios recreativos.

Se incluyen en este uso los servicios ubicados en edificios e instalaciones con fines de formación cultural y entretenimientos recreativos, ya se coticen en ellos las entradas o sean gratuitos, así como los edificios e instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación y ocio tales como juegos de azar, cafés-concierto, salas de fiestas, clubes nocturnos, casinos, academias de baile, locales de espectáculos, etc.

52.1.6.1.- Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

A) Salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos y academias de baile y música.

C) Espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actores y espectadores, tales como cines, teatros o actividades similares.

52.1.6.2.- Situaciones.

La categoría A) se pueden localizar en las siguientes situaciones:

1.- En planta baja ligada o no a sótano, semisótano o a planta primera, siempre que no estén situados en, o por encima de, plantas con uso de viviendas, con accesos independientes de los de escalera y portal de éstas. Podrán instalar en semisótanos parte de sus locales, siempre que cumplan las condiciones establecidas para el caso por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

2.- En edificio exclusivo.

Las categorías B) y C) se pueden localizar:

1.- En planta baja ligada o no a sótano, a semisótano o a planta primera, siempre que se trate de un edificio cuyo uso característico no sea el residencial y siempre que no estén situados en, o por encima de, plantas con uso de viviendas, con accesos independientes de los de escalera y portal de éstas. Podrán instalar en semisótanos parte de sus locales, siempre que cumplan las condiciones establecidas para el caso por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

2.- En edificio exclusivo.

52.1.6.3.- Condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios.

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección Contra Incendios.

52.1.7.- Uso de Estaciones de Suministro de Combustibles.

Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

52.1.7.1.- Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible.

En suelo urbanizable sin sectorizar y no urbanizable, se permiten mediante licencia municipal, con los favorables informes y autorizaciones sectoriales previas que procedan, las edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructura o servicios públicos, entre las que se encuentran las instalaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio y unidades de suministro), con las siguientes condiciones:

- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente.

- Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones servicio, lavaderos, los restaurantes, los talleres de reparación y similares, y las áreas de descanso de las autopistas y autovías, hoteles y otros de similares características, siendo usos permitidos en suelo no urbanizable cuando así se establezca en la ficha de la zona de ordenación.

- Las nuevas instalaciones de estaciones de servicio, como instalaciones vinculadas al servicio de obra de infraestructura viaria, en suelo urbanizable y suelo no urbanizable, podrán disponer de edificios o instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, con las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística.

- Las nuevas instalaciones de unidad de suministro, como instalaciones vinculadas al servicio de obra de infraestructura viaria, en suelo urbanizable y suelo no urbanizable, podrá disponerse de un edificio destinado a oficina y aseos complementarios, de una planta de 20,00 m.², con las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística.

52.1.8.- Otros servicios terciarios.

Se incluyen en esta clase de uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (como salón de belleza, etc.), sanitario

(como clínicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.), educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, ligado o no a sótano, a semisótano o planta primera.
- En edificio exclusivo.

• Excepcionalmente se permitirá la continuidad y los cambios de titularidad de las oficinas existentes en ubicaciones diferentes de las permitidas, que estuvieran construidas y ejerciendo la actividad de acuerdo con las licencias urbanística y de actividad concedidas y siempre que cumplan con las normativas vigentes de accesibilidad, incendios y demás que les sea de aplicación.

52.2.- Tipos de Usos de Servicios Terciarios.

Las clases de uso terciario de hostelero, servicios recreativos y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I.- Aforo < 50 personas

TIPO II.- 50 < Aforo < 300 personas

TIPO III.- 300 < Aforo < 700 personas

TIPO IV.- 700 < Aforo < 1.500 personas

TIPO V.- 1500 < Aforo

52.3.- Naves-Nido en las construcciones destinadas a Usos de Servicios Terciarios.

Con el ánimo de regular la promoción de suelos destinados a la actividad económica de Servicios Terciarios, en el suelo Urbano Consolidado, en todas las Unidades de Actuación y Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el Suelo Urbano No Consolidado, así como los Planes Parciales que desarrollen el Suelo Urbanizable, con uso característico de Servicios Terciarios indiferenciado, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros de obligado cumplimiento para la zona, sector o área, se permite la división de las naves con destino a uso de Servicios Terciarios, en régimen de propiedad horizontal, de forma que las divisiones de las naves no sean inferiores a 150,00 m.2 y presenten un frente mínimo de fachada de 5,00 ml. y los espacios no construidos de carácter privativo estén en régimen de propiedad horizontal.

Para dar acceso a los locales que no tengan fachada a viales públicos se deberá de realizar un vial perimetral privado de 9,00 ml. de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación. Alternativamente se puede admitir una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13,00 ml. y de 25,00 ml. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios privados de cada parcela, quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y mantenimiento.

Se ha de presentar proyecto único de edificación, o Estudio de Detalle en caso de actuar parcialmente, en el que se incluya la subdivisión interior y las obras de urbanización que aseguren la dotación de los servicios urbanísticos de cada local y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras

de urbanización en unidades de actuación. Justificando el cumplimiento de la dotación de aparcamientos.

52.4.- Listado de actividades permitidas en las (Zonas-Sectores-Áreas)

Grupo "A" con uso característico de servicios terciarios en dónde el almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son compatibles con el mismo.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN (ZONAS-SECTORES-ÁREAS) –GRUPO "A" CON USO CARACTERÍSTICO DE SERVICIOS TERCIARIOS:

- Prohibición de Usos Residenciales:
- Sin perjuicio de las excepciones contenidas en la normativa reguladora para el desarrollo de suelo de uso característico Actividad Económica del artículo 211.3.1, en las zonas de Industria Ligera, quedan prohibidos los usos residenciales. No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150,00 m.2 construidos, en naves de, al menos,
1.000,00 m.2 edificadas en planta.
- Garajes /Aparcamientos de vehículos industriales y no industriales.
- Actividades en Espacios Libres y Zonas Verdes:
 - Todas las actividades propias y complementarias de los Espacios Libres y Zonas Verdes, (Kioscos de bebidas y periódicos, Cabinas de Teléfonos, Paradas de Autobús, etc., o similares).
- Actividades Dotacionales:
 - Equipamientos sociales:
 - Educativa:
 - Todas las actividades de carácter educativo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Cultural:
 - Todas las actividades de carácter cultural dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Sanitario:
 - Todas las actividades de carácter sanitario dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Bienestar social:
 - Todas las actividades relacionadas con el Bienestar Social de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Religioso:
 - Todas las actividades de carácter Religioso dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Equipamientos deportivos:
 - Todas las actividades de carácter deportivo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Equipamientos de Servicios Urbanos:
 - Todos los Servicios Urbanos de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
(Abastecimiento alimentario, Servicios de la Administración,
Otros Servicios Urbanos, Recintos FERIALES, Servicios

Funerarios y Servicios de Transporte).

- Servicios Infraestructurales básicos:
- Todos los Servicios Infraestructurales Básicos de carácter dotacional que sean necesarios para las zonas de actividad económica.
- Actividades Industriales:
- Estudios de rodaje de películas o similares.
- Estudios de televisión o similares.
- Estudios de radio o similares
- Talleres artesanales de fabricación y ensamble de componentes de maquinaria informática.
- Manipulación artesanal de productos.
- Talleres de tintorería-quitamanchas y de limpieza y planchado.
- Talleres de reparación de vehículos, mecanismos y equipos.
- Talleres artesanos auxiliares de la construcción: albañilería, carpintería metálica y de madera, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería calefacción y aire acondicionado, etc. y similares.
- Talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, bisutería, óptica, ortopedia y prótesis, etc., y similares.
- Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, sombrerería, guarnicionería, reparación de calzado, etc., y similares
- Talleres de reparación de electrodomésticos, radio, telefonía, televisión, maquinaria informática y oficina, etc., y similares.
- Panaderías y productos de pastelería y similares.
- Imprentas y foto-revelado.
- Actividades de Almacenaje y Distribución de Mercancías:
- Oficinas/Agencias de transporte de recogida de pequeña paquetería y Agencias de Transportes de todo tipo.
- Centros Logísticos de Transportes.
- Pequeños, medianos y grandes centros de almacenaje y distribución de productos varios.
- Actividades de Servicios Terciarios:
- Actividades comerciales:
- Actividades comerciales en general.
- Pequeño y mediano comercio, grandes establecimientos comerciales, así como establecimientos comerciales de "descuento duro", con actividades comerciales de todo tipo.
- Grandes superficies comerciales.
- Exposición y venta de vehículos de todo tipo.
- Videoclubes y establecimientos destinados a alquiler de películas o similares.
- Almacenamiento y venta al por menor y por mayor de artículos de todo tipo (Droguería, perfumería, artículos de limpieza, abonos orgánicos y fertilizantes, plaguicidas, productos químicos, pinturas y barnices, ceras, neumáticos, lubricantes, muebles de todo tipo, materiales de construcción, comestibles y

alimentación, cafés y similares, artículos de confección, piensos para animales, farmacia, objetos o muebles de madera, papelería, artículos de plástico, así como con todas aquellas actividades comerciales similares).

- Oficinas:
- Oficinas en general y similares.
- Oficinas bancarias y similares.
- Actividades Hoteleras:
- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.
- Albergues turísticos.
- Actividades de la Hostelería:
- Actividades hostelera en general: Restaurantes, cafés, cafeterías, bares, quioscos-bar (fijos o móviles) y similares, con o sin música ambiental.
- Actividades de Servicios Recreativos:
- Servicios recreativos en general.
- Salas de juegos recreativos, bingos y locales de juegos de azar.
- Cafés-concierto, salas de fiesta y baile, discotecas, clubes nocturnos, casinos, academias de baile y música y similares.
- Salas de proyección de películas, teatros y actividades similares.
- Locales para pequeños y grandes espectáculos.
- Actividades de Otros Servicios Terciarios:
- Actividades de servicios en general.
- Pequeños y grandes lavaderos manuales y automáticos de vehículos industriales y no industriales.
- Actividades de cría, guarda y cuidado de animales de compañía.
- Corrales domésticos tradicionales, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 3 cabezas de ganado equino, 1 cerda de cría y dos de cebo, 2 cabezas de ganado ovino o caprino, 6 conejas productoras y 15 gallinas respectivamente, que podrán ubicarse en el suelo urbano y urbanizable, sectorizado y no sectorizado y en todo el suelo no urbanizable. Quedando prohibida las instalaciones de ganado vacuno y de colmenas en el caso urbano.
- Servicios Terciarios de carácter no dotacional, entre otros:
- Servicios Higiénicos personales, (Salones de belleza, peluquerías, etc., o similares).
- Servicios funerarios, tanatorios y crematorios.
- Actividades educativas no regladas (Academias de enseñanza, etc. o similares).
- Actividades culturales no dotacionales (Salas de conferencias, exposiciones, recintos feriales, etc., o similares).
- Actividades sanitarias no dotacionales, (Clínicas veterinarias de todo tipo, hospitales y clínicas con o sin hospitalización, etc., o similares).
- Actividades de bienestar social no dotacionales o similares.
- Centros de actividades religiosas no dotacionales, o similares.
- Actividades deportivas no dotacionales, (Gimnasios, etc. o similares).

- Actividades de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

- Estaciones de Suministro de Combustibles.
- Estaciones de suministro de combustible.
- Surtidores de gasóleos.

Se considerarán como actividades pertenecientes a este apartado, otras actividades análogas o similares a las anteriormente relacionadas.

Con carácter general se entenderán que además de las relacionadas, pertenecen también a este apartado, aquellas que están consideradas como compatibles con el uso residencial, así como las actividades similares que no superen las limitaciones establecidas para ello en la presente Normativa Urbanística.

Todas las actividades relacionadas, adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación. Una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente.

52.5.- Listado de actividades permitidas en las (Zonas-Sectores-Áreas) – Grupo “B” con uso característico de servicios terciarios en donde el almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son incompatibles con el mismo.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN (ZONAS-SECTORES-ÁREAS) –GRUPO “B”
CON USO CARACTERÍSTICO DE SERVICIOS TERCIARIOS:

- Prohibición de Usos Residenciales:
 - En las zonas-sectores-áreas del Grupo “B” con uso característico de servicios terciarios, quedan prohibidos los usos residenciales. No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150,00 m.2 construidos, en naves de, al menos, 1.000,00 m.2 edificados en planta.
 - Garajes /Aparcamientos de vehículos no industriales.
- Actividades en Espacios Libres y Zonas Verdes:
 - Todas las actividades propias y complementarias de los Espacios Libres y Zonas Verdes, (Kioscos de bebidas y periódicos, Cabinas de Teléfonos, Paradas de Autobús, etc., o similares).
 - Actividades Dotacionales:
 - Equipamientos sociales:
 - Educativo:
 - Todas las actividades de carácter educativo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Cultural:
 - Todas las actividades de carácter cultural dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Sanitario:
 - Todas las actividades de carácter sanitario dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.
 - Bienestar social:

- Todas las actividades relacionadas con el Bienestar Social de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.

- Religioso:

- Todas las actividades de carácter Religioso dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.

- Equipamientos deportivos:

- Todas las actividades de carácter deportivo dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.

- Equipamientos de Servicios Urbanos:

- Todos los Servicios Urbanos de carácter dotacional que sean necesarias para las zonas de actividad económica.

(Abastecimiento alimentario, Servicios de la Administración, Otros Servicios Urbanos, Recintos FERIALES, Servicios Funerarios y Servicios de Transporte).

- Servicios Infraestructurales básicos:

- Todos los Servicios Infraestructurales Básicos de carácter dotacional que sean necesarios para las zonas de actividad económica.

- Actividades de Servicios Terciarios:

- Actividades comerciales:

- Comercio al por menor de todo tipo.

- Pequeño y mediano comercio, así como establecimientos comerciales de "descuento duro", con actividades comerciales de todo tipo.

- Actividades comerciales de alimentación y similares.

- Actividades comerciales de farmacia y similares.

- Actividades comerciales de objetos y muebles de madera y similares.

- Actividades comerciales de papelería y similares.

- Actividades comerciales de artículos de plástico y similares.

- Venta al por menor y tostado de de cafés y similares.

- Exposición y venta de vehículos y similares.

- Videoclubes y establecimientos destinados a alquiler de películas o similares.

- Oficinas:

- Oficinas en general y similares.

- Oficinas bancarias y similares.

- Actividades Hoteleras:

- Establecimientos hoteleros.

- Apartamentos turísticos.

- Albergues turísticos.

- Actividades de la Hostelería:

- Actividades hosteleras en general: Restaurantes, cafés, cafeterías, bares, quioscos-bar (fijos o móviles) y similares, con o sin música ambiental.

- Actividades de Servicios Recreativos:

- Servicios recreativos en general.

- Salas de juegos recreativos, bingos y locales de juegos de azar.

- Cafés-concierto, salas de fiesta y baile, discotecas, clubes nocturnos, casinos, academias de baile y música y similares.
- Salas de proyección de películas, teatros y actividades similares.
- Locales para pequeños y grandes espectáculos.
- Actividades de Otros Servicios Terciarios:
- Actividades de servicios en general.
- Pequeños y grandes lavaderos manuales y automáticos de vehículos no industriales.
- Actividades de cría, guarda y cuidado de animales de compañía.
- Corrales domésticos tradicionales, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 3 cabezas de ganado equino, 1 cerda de cría y dos de cebo, 2 cabezas de ganado ovino o caprino, 6 conejas productoras y 15 gallinas respectivamente, que podrán ubicarse en el suelo urbano y urbanizable, sectorizado y no sectorizado y en todo el suelo no urbanizable. Quedando prohibida las instalaciones de ganado vacuno y de colmenas en el caso urbano.
- Servicios Terciarios de carácter no dotacional, entre otros:
 - Servicios Higiénicos personales, (Salones de belleza, peluquerías, etc., o similares).
 - Servicios funerarios, tanatorios y crematorios.
 - Actividades educativas no regladas (Academias de enseñanza, etc. o similares).
 - Actividades culturales no dotacionales (Salas de conferencias, exposiciones, recintos feriales, etc., o similares).
 - Actividades sanitarias no dotacionales, (Clínicas veterinarias de todo tipo, hospitales y clínicas con o sin hospitalización, etc., o similares).
 - Actividades de bienestar social no dotacionales o similares.
 - Centros de actividades religiosas no dotacionales, o similares.
 - Actividades deportivas no dotacionales, (Gimnasios, etc. o similares).
 - Actividades de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario de servicios recreativos.
- Estaciones de Suministro de Combustibles.
- Estaciones de suministro de combustible.
- Surtidores de gasóleos.

Se considerarán como actividades pertenecientes a este apartado, otras actividades análogas o similares a las anteriormente relacionadas.

Con carácter general se entenderán que además de las relacionadas, pertenecen también a este apartado, aquellas que están consideradas como compatibles con el uso residencial, así como las actividades similares que no superen las limitaciones establecidas para ello en la presente Normativa Urbanística.

Todas las actividades relacionadas, adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso existente en el sector o zona de ubicación. Una vez corregidos sus procesos, no deberán estar calificadas como actividades insalubres, nocivas o peligrosas por el Órgano de Calificación Ambiental competente.

Artículo 53.- Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

A) Actividades agrarias.

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se clasifican en:

- Agricultura extensiva.
- Agricultura intensiva.

1.- Agricultura extensiva.

Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima a los efectos de la agricultura extensiva o de secano, corresponderá con la unidad mínima de cultivo establecida por el Organismo competente.

2.- Agricultura intensiva.

Contempla los cultivos agrícolas de regadío. La parcela mínima a los efectos de en la agricultura intensiva o de regadío, corresponderá con la unidad mínima de cultivo establecida por el Organismo competente.

B) Actividades ganaderas.

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

C) Actividades complementarias.

Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario, aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

53.1.- Condiciones del uso agropecuario.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística de este PGMO.

Capítulo 6.º:**Normas Generales de Edificación.**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en relación con sus características propias y con el entorno, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma particular de aplicación o en la norma particular de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

Toda edificación satisfará los condicionantes que se definen en esta normativa, de acuerdo con los grupos que se citan a continuación:

- Condicionantes relacionados con la parcela, la posición y la ocupación.
- Condicionantes relacionados con la edificabilidad, el volumen y la forma.
- Condicionantes relacionados con la calidad y la higiene.

- Condicionantes relacionados con las dotaciones de servicios.
- Condicionantes relacionados con la seguridad.
- Condicionantes relacionados con la estética.

Los cinco primeros grupos se desarrollarán en el este capítulo, y el último, relacionado con la estética, lo será en el capítulo siguiente.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA PARCELA, LA POSICIÓN Y LA OCUPACIÓN.

Los condicionantes a que nos referimos en este grupo son aquellos que sirven para establecer las características de las parcelas edificables, emplazamiento de las construcciones en el interior de las mismas y la parte de las parcelas que puede ser ocupada por la construcción.

Artículo 54.- Conceptos relativos a la parcela.

1.- Parcela:

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

2.- Parcela edificable:

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

3.- Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Se denomina lindero principal al que delimita la parcela con la vía pública o espacio libre público al que da frente.

En parcelas con un solo lindero principal se entenderá como lindero posterior el opuesto al mismo, siendo el resto conocidos como linderos laterales.

4.- Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

5.- Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

6.- Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

7.- Parcela mínima edificable:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General Municipal de Ordenación para cada zona de Norma Urbanística, no obstante con carácter general, deberá ser capaz de admitir un

círculo inscrito de 4,50 m. diámetro. En casos muy especiales, cuando exista una parcela o solar que por su configuración de propiedades, o por un motivo similar, no admita el cumplimiento de la condición antes referida, y sea no obstante, capaz de albergar algún tipo de construcción, que cumpla con el resto de la normativa a aplicar, el Ayuntamiento de Totana, previa informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar la construcción en la referida parcela, cuando lo crea conveniente.

- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

8.- Superficie de la parcela:

Es el cómputo del área comprendida por los linderos de una parcela, medida en proyección horizontal.

A los efectos del cómputo de superficie mínima de parcela para la construcción y segregación en suelo urbanizable y no urbanizable se permitirá la agrupación de predios que constituyan una unidad funcional.

En los expedientes que se tramiten para la concesión de autorizaciones administrativas de obras y actividad que afecten a parcelas cuya superficie inicial tuviese una merma como consecuencia de la tramitación de expedientes de expropiación forzosa, de cesiones obligatorias y gratuitas en aplicación del planeamiento vigente, la superficie a considerar será la que tuviese la parcela en el momento del inicio del expediente administrativo, o del expediente de expropiación forzosa en su caso.

A los efectos del cómputo de la superficie de parcela se tendrá en cuenta la parte de la misma reservada o destinada a sistemas generales.

Cuando una misma parcela este afectada por distintas clasificaciones de suelo la superficie a considerar en los expedientes que se tramiten para la concesión de las diversas autorizaciones administrativas será la de la porción de suelo afectada por cada una de las clasificaciones.

Cuando una finca surja en escritura pública por agrupación de dos o más parcelas, la fecha que se tendrá en cuenta para la tramitación de cualquier expediente administrativo será la de aquella de las parcelas iniciales que más recientemente haya surgido en escritura pública.

A los efectos del cómputo de la antigüedad de una finca para la aplicación de los regímenes especiales contemplados en el presente plan será de aplicación la fecha en que dicha finca hubiere surgido en escritura pública con independencia de las fechas de las transmisiones que hubiera sido objeto.

Cuando para la obtención de terrenos destinados a cualquier tipo de sistema general, o a instalaciones vinculadas al servicio público, resulte necesaria la segregación de parcelas, dicha segregación se podrá practicar con independencia de la superficie resultante tanto de la porción a segregar como de la finca matriz.

Excepcionalmente, cuando una finca registral se encuentre físicamente dividida por infraestructuras públicas (caminos públicos o sistemas generales viarios o ferroviarios, o de ramblas y cauces...), o en el futuro se vea afectada por la creación de dichas infraestructuras, se podrá practicar la segregación de las porciones resultantes de hecho con independencia de la superficie de las mismas.

Cuando se practique una segregación en terrenos que afecten a viales públicos de titularidad municipal, o de cualquier otra titularidad, en el caso de que el trazado actual de dichos viales no alcance el ancho mínimo exigido en el PGMO de Totana, deberá procederse a la cesión gratuita en escritura pública al Ayuntamiento de Totana de la superficie afectada por la ampliación de dicho vial, de forma simultánea a la concesión de la licencia de segregación.

9.- Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

10.- Superficie ocupable:

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía quedará determinada de dos formas posibles:

a) Por asignación directa de un coeficiente de ocupación, que expresará en tanto por cien la ocupación permitida de la parcela.

b) Por inexistencia del coeficiente de ocupación. En tal caso, será superficie ocupable toda el área de la parcela delimitada por las separaciones a linderos, los retranqueos obligatorios y la profundidad máxima edificable que se determine para cada una de las zonas.

Con carácter general en tipología de manzana cerrada, las plantas bajas de los edificios podrán ocupar la totalidad de la parcela, siempre que en ellas no se ubique vivienda alguna o se diga expresamente lo contrario por la Norma Urbanística de Zona correspondiente.

11.- Superficie ocupada:

Es la superficie delimitada por la proyección horizontal los elementos más salientes de la edificación, incluidos los cuerpos volados con la excepción de los vuelos de cornisas, aleros, jambas y molduras.

La superficie de los patios cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificadas sobre rasante.

La ocupación será necesariamente inferior o igual a la superficie ocupable.

El resto de superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante, se denominará superficie libre de parcela.

12.- Solar:

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente o, en el caso del suelo urbano de núcleo rural o urbano especial lineal estén consolidados de hecho de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del art. 63 de la Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

b) Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establecen en el Plan General Municipal de Ordenación o, en su defecto, con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

13.- Delimitación e identificación:

Las parcelas quedarán identificadas por medio de sus linderos, su superficie y, en su caso, por la referencia catastral.

Los solares, además por medio del nombre de la vía pública a la que den fachada y su número de policía.

Artículo 55.- Conceptos relativos a las alineaciones.

1.- Alineaciones actuales:

Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

2.- Alineaciones oficiales:

Son las alineaciones que se determinan en el Planeamiento. En general son las líneas establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación y demás figuras de planeamiento complementario vigentes, que separan los viales u otros espacios libres de uso y dominio público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

Las alineaciones oficiales pueden ser:

ALINEACIONES EXTERIORES: Son las que en el planeamiento fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

ALINEACIONES INTERIORES: Son las que en el planeamiento fijan el límite de la parcela edificable con los espacios abiertos interiores.

3.- Ancho de calle-Distancia entre alineaciones:

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen cada tramo de dicha calle en el punto medio de la fachada.

4.- Línea de edificación o de fachada:

Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

5.- Posición de la edificación:

Con referencia a la alineación oficial la edificación podrá estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) Alineada, si coincide la línea de edificación con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación, si la línea de edificación es exterior a la alineación oficial.

c) Retranqueada, si la línea de edificación es interior a la alineación oficial.

Ningún elemento de la edificación, ya sea sobre o bajo rasante, podrán quedar fuera de alineación, excepción hecha de los vuelos que expresamente queden autorizados en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 56.- Conceptos relativos a los retranqueos, separaciones y fondos.

1.- Retranqueo:

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial. Puede darse como valor fijo obligado o como valor, mínimo.

2.- Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima u obligada que debe separarse la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo las permitidas por la ordenanza correspondiente. Salvo que específicamente no se regule lo contrario se prohíben vuelos hipérvolas,

permitiéndose la ocupación en sótano o semisótano siempre que la cara superior del forjado no supere la altura de un metro sobre la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

3.- Retranqueo a lindero:

Es la distancia mínima u obligada que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, incluidas las construcciones bajo rasante, salvo las permitidas por la ordenanza correspondiente.

4.- Separación a lindero:

Es un término que se utiliza para determinar en el suelo urbanizable y no urbanizable, la mínima distancia que debe existir entre las fachadas o las fachadas de la edificación, algunos elementos constructivos de determinadas instalaciones y el lindero más próximo.

El espacio de separación a linderos no podrá ser ocupado por ninguna edificación, pero si por alguna instalación complementaria del uso principal, con la condición que sea al aire libre, sin cubrición de ningún tipo y sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante natural superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.

5.- Separación entre edificios:

Es la dimensión mínima que separa las fachadas exteriores de dos edificios.

6.- Fondo máximo edificable:

Es la distancia máxima que puede existir, entre el plano vertical imaginario situado en la alineación oficial y otro paralelo a él en el interior de la parcela, entre los que deberá quedar ejecutada la edificación de las plantas superiores a la planta baja.

La utilización de este concepto se circunscribe únicamente a la edificación alineada en manzana cerrada.

Con carácter general se establece el fondo máximo edificable en 17 ml., con las excepciones de aquellos fondos con dimensiones distintas y acotados en los correspondientes planos del suelo urbano.

En solares con fachadas opuestas a dos calles y distancia entre ellas inferior al doble del parámetro de fondo máximo más 3 metros medidos en el punto de mayor dimensión del solar, se podrá edificar sin la condición de límites de profundidad edificable.

En edificación abierta, los edificios podrán ubicarse libremente, en el espacio interior de la parcela delimitado por el retranqueo o la separación al lindero.

7.- Adosamiento a linderos:

En general en el núcleo de Totana y con algunas excepciones en el núcleo del Paretón, en la tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos laterales, no pudiendo retranquearse al lindero principal, a los efectos de no dejar medianeras al descubierto.

En tipología edificatoria de manzana abierta, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, en las condiciones siguientes:

- Cumpliendo las determinaciones propias de la Norma Urbanística de Zona correspondiente.

- Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
- Adosándose a los linderos conforme a un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea, promovido por los propietarios de las parcelas colindantes afectas.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA EDIFICABILIDAD, EL VOLUMEN Y LA FORMA.

Los condicionantes a que nos referimos en este grupo son aquellos que limitan la dimensión, la organización de los volúmenes y la forma de los edificios.

Artículo 57.- Tipologías edificatorias.

El Plan General Municipal de Ordenación emplea las siguientes acepciones de tipologías de edificación:

- a) Edificación aislada o en bloques abiertos, que es la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación en manzana cerrada o entre medianerías, que es la que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- c) Edificación agrupada en hilera o adosada, que es la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina al uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
- d) Edificación pareada, que es aquella en la que las edificaciones son medianeras en un único lindero, siendo aisladas en las restantes.

Artículo 58.- Conceptos relativos a las plantas de edificación.

Se denomina planta, a toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

El Plan General Municipal de Ordenación considera los siguientes tipos de plantas, según la posición que ocupe en el edificio:

Planta de Semisótano.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a una altura de 1,50 ml. o menos sobre la rasante, en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de 2,00 ml.

Sin embargo, si debido a la configuración del terreno existen locales en los que el pavimento queda por debajo y por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la franja de 10,00 ml. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

No se permitirá el uso de vivienda en los semisótanos.

Planta de Sótano.

Es aquella planta cuyo piso se sitúa por debajo de la planta baja o de la planta semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. La cara inferior del forjado de techo se sitúa en todos los casos por debajo de la rasante del terreno o la acera.

Condiciones para los sótanos y semisótanos.

Deberán tener iluminación y ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni semisótanos.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 ml. medidos desde el pavimento de la pieza al techo.

Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

El número máximo de plantas bajo rasante será de 3, con una profundidad de 9,00 ml. medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia.

Planta Baja.

Es aquella cuyos niveles de suelo de la cara inferior del forjado, se encuentran situados en las siguientes posiciones:

a) En edificación en manzana cerrada, cuando el plano horizontal de la cara inferior de su forjado no supere 1,00 ml. desde la rasante de la acera o terreno natural, medido en el punto medio de su línea de fachada.

b) En parcelas en esquina, para cualquier tipología de edificación, la cota de nivelación de la cara inferior del forjado se situará como máximo a 1,00 ml. de altura del punto cuya cota resulte ser la media aritmética de los extremos de las líneas de fachada.

c) Cuando por la topografía, forma y/o dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique adecuadamente, la planta baja podrá ubicarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente previa formulación, en su caso de Estudio de Detalle.

d) Las plantas bajas diáfanos, son aquellas cuya superficie cerrada es inferior a un tercio de la parte ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación, ni del número de plantas permitidas.

Planta de piso.

Constituyen las plantas de piso, todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

Entreplanta.

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Con carácter general se prohíben las entreplantas, no permitiéndose el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, salvo los supuestos contemplados en la normativa específica de cada uso.

Ático.

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior del edificio, un mínimo de 3,00 ml. y quedando dentro del plano a 45.º trazados desde la línea de fachada, medidos desde la intersección de dicha línea de fachada con la cara superior del último forjado de planta.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio, como trasteros.

Cubiertas.

La cubrición de los edificios se podrá hacer con tejados o azoteas.

Los tejados deberán ser rematados en fachadas por cornisas y la pendiente máxima será del 35%, a excepción de elementos decorativos puntuales. La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, no superará 3,50 ml.

No se limitará la pendiente en caso de buhardilla que compute como planta.

Azotea es toda cubierta plana transitable acondicionada para acoger un uso.

Artículo 59.- Conceptos relativos a la altura de la edificación.

Referencias altimétricas:

Sirven para determinar la cota de implantación de la urbanización y de la edificación. En estas Normas Urbanísticas se utilizan las siguientes:

Rasante actual y cota del terreno.

Rasante actual: Es el perfil longitudinal de la vía existente.

Cota del Terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de la acción urbanística.

Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal establecido por el planeamiento tomado en su eje, para la ejecución de calles o plazas y que sirve en cada punto para establecer la cota de referencia.

En los viales ya ejecutados se considera como tal el perfil existente.

Se considera plano de rasante inferior de la parcela, el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

Cota de referencia.

Es la que se establece en el planeamiento como origen de la medición de la altura de un edificio. Con carácter general salvo indicación en contra, se establece como cota de referencia la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

En edificaciones ubicadas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable, se entenderá por cota de referencia el plano de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices de la edificación.

Tipos de Alturas.

Altura de piso:

Es la distancia vertical existente entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de pisos:

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

Altura del edificio:

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano imaginario situado en su cota de referencia. Para su medición se utilizarán medidas métricas y número de plantas del edificio.

Altura de coronación:

Es la distancia existente entre el plano horizontal de referencia y el plano superior de los petos de protección de cubierta o, en su defecto el de la cara superior del remate de forjado de la última planta.

Altura de la edificación ó altura de cornisa:

Es la distancia vertical, expresada en ml., medida desde la cota de referencia de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en esta Normas Urbanísticas.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano con las condiciones en esta de Normativa Urbanística.

Altura máxima de la edificación-Máximo número de plantas:

La altura máxima de edificación será la indicada en los planos de ordenación.

Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

Altura total:

Es la distancia entre la cota de referencia y el punto más alto del edificio.

Condición de altura-Número mínimo de plantas:

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de la establecida como máxima para la parcela donde se ubique la edificación, bien gráficamente en planos o en la ficha de la Norma Urbanística de Zona que le corresponda. A estos efectos el ático no computa como planta.

Las Normas Urbanísticas de Zona podrán fijar como obligatorio un número mínimo de plantas o una altura mínima en metros lineales (ML.).

La planta ático no computa a efectos de determinar el número mínimo de plantas, que se establece en una menos que la máxima permitida. De forma que si el número máximo permitido es de tres más ático, el número mínimo será de dos plantas.

Artículo 60.- Altura libre mínima de planta de pisos.

Como se ha indicado anteriormente, la altura libre de planta de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura mínima libre de planta de pisos, estará comprendida entre los siguientes valores:

Vivienda: 2,60 ml. mínimo para la planta baja y planta tipo, se admite 2,20 ml. en pasillos y aseos.

Escaleras: 2,60 ml., excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 ml. En elementos puntuales se admite una altura mínima de 2,20 ml.

Planta baja: 3,20 ml. mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique,

tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

En edificios existentes antes de la entrada en vigor del presente PGM, se podrán conceder autorizaciones administrativas en los locales de planta baja de altura inferior a la anteriormente indicada, siempre que la altura libre mínima de estos locales sea de 2,60 ml y la legislación sectorial aplicable no exija una altura superior.

Garaje: En garajes 2,40ml, admitiéndose para zonas de circulación bajo jácenas o conductos de instalacion 2,20 ml.

Comercial: 2,60 ml. en todas las plantas.

En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

Oficinas: 2,60 ml. como mínimo, admitiéndose 2,20 ml. en aseos y pasillos.

Hotelero y Hostelero: Elementos comunes 2,80 ml, habitaciones 2,60 ml. En aseos y pasillos 2,30 ml. Si existieran elementos escalonados o decorativos en zonas comunes, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,40 ml.

Recreativos y terciarios: Elementos comunes 2,80 ml. En aseos 2,30 ml. Si existieran elementos escalonados o decorativos, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,40 ml.

Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3,00 ml. En aseos 2,30 ml.

Dotacional: 2,60 ml. medidos desde el suelo de la sala al techo. En aseos y pasillos 2,30 ml. Si existieran elementos escalonados o decorativos, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,40 ml.

Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 ml., medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 ml. a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

Artículo 61.- Medición de la altura de edificaciones o altura de cornisa:

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano imaginario situado en su cota de referencia. Para su medición se utilizarán medidas métricas y número de plantas del edificio.

En edificios de uso característico residencial, la altura máxima de edificación en función del número de plantas permitidas será la que se determina en la siguiente tabla:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
I	4,50 ml
II	8,00ml
III	11,50 ml
IV	15,00 ml
V	18,50 ml

A partir de la quinta planta se incrementará en 3,50 ml la altura máxima permitida por cada una de las plantas autorizadas.

61.1.- Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada que genere el número de plantas siempre que se cumpla:

En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) será, como máximo, de 4,50 ml.

En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado se ajuste según los planos de ordenación.

La altura desde el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del citado primer forjado, será como máximo de 5,00 ml., y hasta la cara inferior del forjado de planta baja 1,5 ml.

61.2.- Edificación de solares con frente fachada a dos o más calles formando esquinas y con el mismo número de plantas.

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

61.3.- Edificación de solares con frente fachada a dos o más calles formando esquina y con distinto número de plantas.

Se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado (17 ml.), siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de la rasante de calle más bajo hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) no supere los 5,00 ml.

En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación, de manera que se justifique el cumplimiento de la altura citada.

61.4.- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

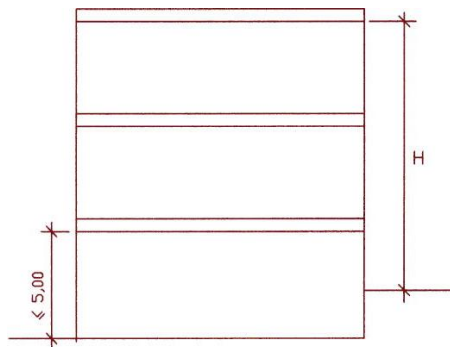
a) Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina el mismo número de plantas para las dos fachadas, la altura de la edificación podrá medirse según las siguientes situaciones:

Situación - b.1.- Se deben cumplir los siguientes parámetros:

La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5,00 ml.

La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en los planes de ordenación.

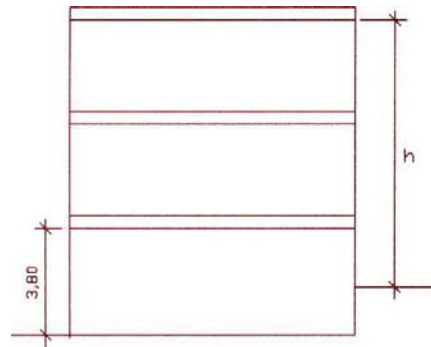


H según Art. 59.

Situación - b.2.- Se deben cumplir los siguientes parámetros:

La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será de 3,80 ml.

La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la comprendida entre la franja de $H - 1,00$ ml. y $H - 2,50$ ml., siendo H la altura definida en los planos de ordenación del Plan General.



$$H - 2,50 < h \leq H - 1$$

H según Art. 59.

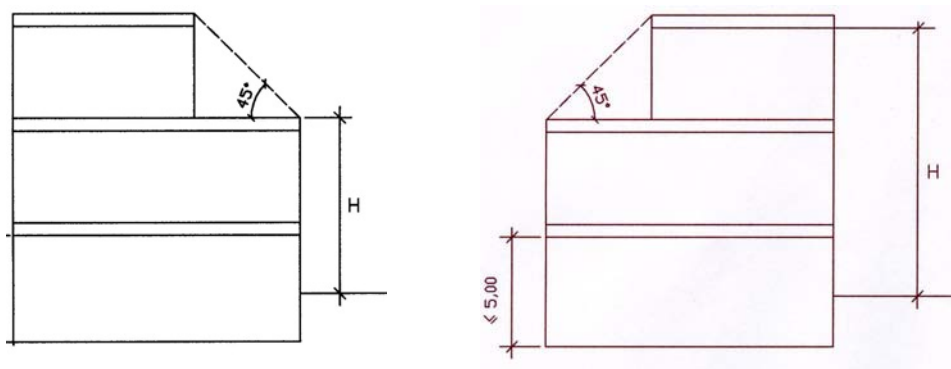
En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

c) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina distinto número de plantas, la altura de la edificación:

Situación - c.1. Se deben cumplir los siguientes parámetros:

La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5,00 ml.

La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en los planos de ordenación, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

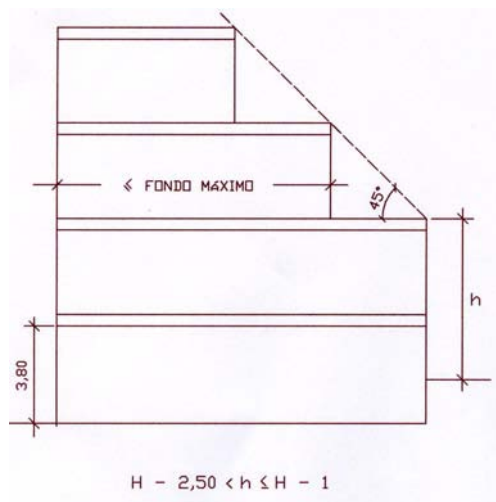


H según Art. 59.

Situación - c.2. Se deben cumplir los siguientes parámetros:

La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será de 3,80 ml.

La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la comprendida entre la franja de $H - 1,50$ ml y $H - 2,50$ m., siendo H la altura definida en los planos de ordenación.



H según Art. 59.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

Artículo 62.- Altura en patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de la vivienda más baja, cuyas piezas ventilen a él o desde el pavimento del patio si estuviera a nivel diferente, conforme a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Artículo 63.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) El forjado de techo de la última planta de piso y las pendientes de azoteas y cubiertas.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no superen 1,50 ml. de altura desde el borde superior del forjado.

c) Las vertientes de tejado y los elementos e instalaciones de captación solar, no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas con una inclinación máxima de 45 grados sexagesimales y con una altura de coronación sobre aquel no mayor de 3,00 ml y 4,50 en tejados de Torreones de caja de escalera con ascensor.

El espacio interior y accesible resultante sobre la última planta del edificio y con altura superior a 1,50 ml. será computable como planta y considerado para el cómputo del cálculo de la edificabilidad, salvo que en la correspondiente ficha

urbanística de la Norma Urbanística de Zona que se trate, este expresamente permitido sin aumento de edificabilidad el aprovechamiento bajo cubierta, ó bien el espacio interior se destine a:

* Caja de escalera y cuarto de maquinas de ascensores.

* Depósitos y otras instalaciones del edificio.

* Trasteros dentro de la envolvente de 40º desde la cara superior del borde del último forjado, en número no superior al de viviendas y locales del edificio. La superficie máxima con altura útil igual o mayor a 1,50 ml. será de 8,00 m.2. Su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio o desde la terraza, teniendo ventilación o iluminación exclusivamente a través de la puerta de acceso o montante sobre ella y no pudiéndose comunicar mediante ningún elemento constructivo ó no, con los espacios de la planta inferior.

* Torreones de las cajas de escalera, debiendo quedar englobados por la envolvente de 45.º a partir de la altura máxima del antepecho de cubierta, permitiéndose una altura máxima de 4,50 ml a partir de un retranqueo de 3,50 ml medido desde la línea de fachada.

Por encima de la altura máxima total no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Chimeneas de ventilación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, señalen las Nuevas Tecnologías de la Edificación.

b) Los elementos e instalaciones de captación de energía solar y las antenas de telecomunicaciones (TV, Radio, etc.).

Artículo 64.- Conceptos relativos a las superficies de las edificaciones y a su edificabilidad.

64.1.- Superficie edificada por planta.

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluyéndose de la misma las zonas no consideradas en el apartado 64.8- Medición de la Edificabilidad de esta Normativa Urbanística.

64.2.- Superficie útil y superficie construida.

Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta, y que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que la integran.

No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 ml.

La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto en el apartado de 64.8- Medición de la Edificabilidad de esta Normativa Urbanística.

64.3.- Superficie máxima edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su

defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el apartado de 64.8-

Medición de la Edificabilidad de esta Normativa Urbanística.

64.4.- Superficie máxima ocupable de parcela.

Se denomina superficie ocupada a la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijen en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

La superficie máxima ocupable de parcela, es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Si la Norma Urbanística de Zona permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

64.5.- Prisma virtual.

Es el volumen virtual dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepción hecha de los cuerpos salientes autorizados.

Está definido por la superficie ocupable de la parcela y la altura permitida del edificio.

64.6.- Volumen total edificado.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación. Si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No computarán como volumen edificable los espacios en sótano, o si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Si las edificaciones por debajo de la rasante se destinaran a usos que no estuvieran directamente al servicio del propio edificio, serán computados como volumen edificado a todos los efectos.

64.7.- Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad, la medida de la edificación permitida en una determinada zona de suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cuadrados (m²); por la de metros cuadrados edificados suma de todas las plantas (m.2); por las relativas en metros cuadrados (m.2/m.2) de la manzana o zona de que se trate.

En general el concepto Edificabilidad lo aplicaremos como la relación entre la superficie total construida y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Relación entre la superficie total construida y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Relación entre la superficie total construida y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

64.8.- Medición de la Superficie Construida.

En la medición de la superficie construida se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos y los porches, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura superior a 1,00 ml. sobre la cota de referencia, se contabilizará cualquiera que sea su uso.

Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las terrazas descubiertas.
- Las construcciones permitidas sobre la altura máxima siempre que se destinen a los usos determinados en el art.63.

En las Normas Urbanísticas de Zona, donde se definan número de plantas y fondo máximo edificable, la edificabilidad vendrá definida por la suma de superficies construidas sobre rasante.

En cualquier caso, los sótanos y semisótanos no computan a efectos de edificabilidad.

64.9.- Fondo edificado o edificable.

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de la alineación oficial definida en el Plan General Municipal de Ordenación, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes.

64.10.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se diferencian:

- * Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas.
- * Balcones y miradores.
- * Cornisas y aleros.

1.- Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.

2.- Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

3.- Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

4.- Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado.

5.- Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

6.- Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

64.11.- Con carácter general.

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 4,00 ml., excepto cornisas y aleros conforme al art. 64.14. de esta Normativa.
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 ml. en el punto medio de la línea de fachada, no pudiendo ser inferior en ningún punto a 3,20 ml libres sobre el nivel de la acera.
- No se autorizarán vuelos en la parte posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.

64.12.- Balcones.

El saliente máximo de balcones será el mismo que el señalado para los cuerpos volados abiertos y cerrados y con las mismas limitaciones para la longitud que para ellos.

64.13.- Condiciones de los vuelos abiertos y cerrados.

Los vuelos y salientes no podrán salir sobre un plano vertical que forme 45.º con el plano de la fachada en la línea medianera, separándose siempre al inicio del vuelo o saliente un mínimo de 40 cm de la citada línea medianera.

Los salientes o vuelos permitidos según el ancho de la calle en alineaciones exteriores y según la distancia recta entre alineaciones interiores en los espacios libres de parcela, será como máximo 1/10 del ancho entre las mencionadas alineaciones, sin sobrepasar 0,80 ml. (En las calles de anchura inferior a 4,00 ml, no se autoriza ningún cuerpo volado).

En aquellas edificaciones donde sea obligado dejar chaflanes, los vuelos máximos se medirán desde ésta, manteniendo por tanto el chaflán en los cuerpos volados.

64.14.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas podrá superar en 30cm la longitud máxima del vuelo abierto.

64.15.- Jambas, molduras, etc.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5,00 cm.

64.16.- Cuerpos entrantes.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a 1,5 veces la anchura del entrante, si ventilan a ella dormitorios y estancias. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si hubiese.

Se señalan como modalidades de entrantes en edificación con alineación a vial:

- a) En todas las plantas del edificio.
- b) En las plantas de piso.

Los entrantes en la modalidad a) se admiten salvo expresa prohibición si cumplen los siguientes requisitos:

1.- Que el retranqueo se inicie a más de 0,12 ml. de las medianeras, existentes para dar el tratamiento adecuado como fachada a las mismas.

2.- Que al hacerlo se diferencie claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública. Esta modalidad no da lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado y no modifica la altura ni el desplazamiento del fondo edificable.

Los entrantes en la modalidad b) se permiten si concurren los siguientes requisitos:

1.- Que se inicie a más de 0,12 ml., de las medianeras existentes.

2.- Que la separación entre paramentos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces.

Artículo 65.- Construcciones auxiliares.

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico. Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4,00 ml.

No se considerarán sujetas a retranqueo las instalaciones de riego, arquetas, casetas, cabezales, armarios de instalaciones, mobiliario urbano, apoyos para la red eléctrica de baja tensión e invernaderos temporales, o que no conlleven estructura portante, parrales y en general los elementos que correspondan justificadamente a una función de explotación racional de la finca o de servicio de ésta y que no se eleve a una altura superior a 1 ml en el supuesto que conlleven obras de fábrica, chapa o equivalentes, medidos en cualquier punto sobre la rasante natural del terreno en el lindero más próximo.

Igualmente no se considerarán sujetas a retranqueo las instalaciones que supongan la prestación de un servicio público (agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, audiovisuales, gas, recogida de residuos, etc...) siempre que no ocupen los espacios destinados a reserva viaria.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA CALIDAD Y LA HIGIENE

Son los preceptos que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales para las personas.

Los condicionantes que se recogen en el presente apartado son de obligado cumplimiento en las obras de nueva planta y en la rehabilitación de edificios.

Artículo 66.- Calidad en los edificios.

Los edificios buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra, todo ello según la normativa vigente sobre calidad de la edificación.

Artículo 67.- Definición de Pieza, Local y Pieza Habitable.

Se define Pieza como todo recinto independiente situado en un edificio, entendiéndose por tal, todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicados con otros espacios contiguos.

Se define Local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio y intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

Tendrá la consideración de Pieza Habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas, excepto baños, despensas, trasteros y lavaderos.

Artículo 68.- Pieza exterior.

Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de, al menos un hueco en una fachada que de frente a vía pública o espacio libre público, a espacio libre privado o a un patio con las dimensiones que se regulan en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 69.- Ventilación.

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes alternativas:

- a) Ventilación natural directa, mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida, mediante conductos que comuniquen el local o pieza con el exterior, sin ayuda de elementos mecánicos, produciéndose la renovación del aire por efecto Venturi.
- c) Ventilación forzada, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 70.- Iluminación.

Todas las piezas dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior, o artificial de características adecuadas a su uso.

Artículo 71.- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial, reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo de disponer de ventilación e iluminación natural conforme a las condiciones establecidas para el uso residencial en el capítulo 5 de esta Normas Urbanísticas.

Artículo 72.- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial, dispondrá de ventilación e iluminación que preferentemente serán naturales. No obstante se admitirá:

- a) La ventilación forzada, si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior exigible por la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su previsible ocupación.
- b) La iluminación artificial, si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de iluminación natural deberá garantizarse un nivel de iluminación no inferior a 500 Lux.

En las piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que puedan ser asimilables al uso residencial, (habitaciones de residencias geriátricas, de hospitales, etc.,) les serán de aplicación las determinaciones para el uso residencial.

Artículo 73.- Oscurecimiento de piezas habitables.

En uso residencial todas las piezas habitables destinadas a dormitorio estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, a excepción de supuestos de autopromoción.

Artículo 74.- Aislamiento.

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

Artículo 75.- Conceptos relacionados con los Patios.

75.1.- Patio de manzana o parcela.

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las líneas del fondo máximo edificable o por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir huecos de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de luces.

75.2.- Patio de luces.

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1.- Los patios de luces pueden ser interiores o abiertos a fachada:

a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.

b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales.

En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.

2.- Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2,00 ml. de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más alto.

3.- El pavimento del patio de luces estará como máximo a 0,90 ml. por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite y siempre por debajo de la línea de vierteaguas de los huecos de ventilación e iluminación.

4.- En obras de reforma y rehabilitación de viviendas unifamiliares podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

75.3.- Dimensiones de los patios.

PATIOS CERRADOS.

1) En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales y huecos de escalera sean al menos un cuarto de la altura del muro

frontero, contada desde el nivel del suelo de éstos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura permitida, con un mínimo de 3 ml, un círculo inscrito mínimo de 3,00 ml. de diámetro, y una superficie mínima de 9 m². Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el punto segundo del presente apartado.

2) Como excepción a lo anterior, 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 ml. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

PATIOS ABIERTOS.

1) En manzanas sin construcción en patio de manzana se permiten patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, que habrán de tener un ancho mínimo de 9,00 ml. y un fondo no superior a tres veces el ancho.

2) En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3,00 ml. y un fondo no superior a en vez y media su anchura.

3) En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de

3,00 ml., cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.

4) El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará resaltado sobre la cota de acera y será tratado con jardín enlosado. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

75.4.- Patios cubiertos.

No se consentirá cubrir los patios de parcela o de luces cuando debajo de la cubierta que se establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

75.5.- Acceso a los patios.

Salvo en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio comunitario, a fin de permitir la obligada limpieza y policía del mismo.

En caso contrario, dichas obligaciones recaerán sobre los propietarios de la vivienda o las viviendas que tengan el uso y disfrute del patio, total o parcialmente. En este caso el patio puede dividirse con un paramento de medio pie de espesor y de altura no superior a 2,00 ml.

Artículo 76.- Conservación de urbanizaciones y espacios libres.

Espacio abierto privado:

Es la parte no edificable de la manzana o parcela.

Espacio libre privado:

Es la zona de espacio abierto privado destinado esencialmente a plantaciones, parque infantil, piscinas, deporte y actividades similares.

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc., así como a los espacios libres ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento de Totana, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LAS DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

Son dotaciones de servicios de un edificio todas aquellas destinadas a proveerlo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto.

Artículo 77.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se establecen en el presente apartado serán de aplicación en todos los edificios de nueva construcción, así como en los locales resultantes de obras que, por el nivel de intervención, hagan conveniente la exigencia de su cumplimiento.

Las dotaciones de servicios, además, cumplirán la normativa de carácter general o sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 78.- Dotaciones obligatorias. Energías Renovables.

Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior, dispondrán de las siguientes dotaciones de servicios obligatorios:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Energía eléctrica.
- c) Agua caliente sanitaria.
- d) Servicios higiénicos.
- e) Saneamiento.
- f) Aparcamiento.

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones previstas sea manifiestamente innecesaria en función del uso al que se destine o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

Los sistemas de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorios en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en esta Normativa Urbanística.

Con carácter obligatorio, para solicitudes de licencia de obra mayor formuladas con posterioridad a la entrada en vigor del PGMO, el diseño de las nuevas construcciones de carácter residencial así como en la rehabilitación integral de las existentes, se proyectará al menos la preinstalación para la fácil implantación de energías renovables principalmente energía solar con capacidad al menos para producción de agua caliente sanitaria y suministro eléctrico de los servicios comunes y de emergencia. Salvo que la instalación de las energías renovables resulte incompatible con la ordenanza de cada zona.

Con carácter general, no estarán sujetas a licencia de actividad la instalación de placas solares para la producción de energía eléctrica cuya potencia no supere los 10 Kw por vivienda o por cada 100 metros de oficina o local comercial.

De conformidad con la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, cuya tramitación corresponde al órgano autonómico competente, aquellas plantas de transformación de energía solar que ocupen una superficie mayor de 5.000 m². Para las plantas de superficie inferior a la anteriormente indicada, estarán sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental de competencia municipal.

Artículo 79.- Dotación de servicio de agua potable.

Todo edificio dispondrá de abastecimiento y distribución de agua potable hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua potable.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados, se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio y con las dimensiones que establezca la empresa suministradora.

En los edificios residenciales de categoría primera, será obligatoria la dotación de depósito de agua y grupo de presión de características adecuadas a la demanda del edificio.

Artículo 80.- Dotación del servicio de energía eléctrica.

Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa suministradora, a través de la correspondiente instalación de enlace y distribución interior para cada uno de los puntos de utilización.

En los edificios en los que se prevea existencia de consumidores diferenciados, se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zona comunes del edificio y con las dimensiones que establezca la empresa suministradora.

Artículo 81.- Dotación del servicio de agua caliente sanitaria.

Todo edificio en que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria que se ajustará a lo previsto en la normativa aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 82.- Dotación de servicios higiénicos.

Todo local destinado a uso público dispondrá de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial de aplicación.

Supletoriamente, cuando no exista regulación, específica, podrán aplicarse los siguientes criterios para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos.

a) De 50 a 200m.2 de superficie construida, un wc y un lavabo.

b) Desde 201m.2 hasta 400m.2 dos módulos de un wc y un lavabo, diferenciados por sexos.

c) Para locales de más de 400m.2, deberá realizarse un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y de la simultaneidad de utilización, con el fin de establecer las dotaciones que, en todo caso, no serán inferiores a lo determinado en el punto anterior.

Artículo 83.- Dotación de servicio de saneamiento.

Todo edificio o actividad, dispondrá de un sistema de evacuación, hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas o de un sistema alternativo para el tratamiento de dichas aguas en el caso de edificaciones en diseminado y en los núcleos rurales que carezcan de dicha red.

Con carácter general, no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración, ni vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminables en el proceso de depuración.

Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas, serán las que estén establecidas en la correspondiente Ordenanza Reguladora.

El Ayuntamiento de Totana, podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidas por la normativa aplicable.

Artículo 84.- Dotación de servicio de gases, humos y polvos.

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en las cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuarán mediante chimenea independiente con punto de emisión situado por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a través de las fachadas. Se permite la salida conducida de gases y humos por los patios de edificios hasta su punto de emisión situado por encima de la cubierta.

El Ayuntamiento de Totana, deberá redactar su propia ordenanza reguladora de gases, humos y polvos. Mientras tanto, se cumplirá como mínimo lo siguiente al respecto:

84.1.- Chimeneas de ventilación.

Espacios verticales vacíos, interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1,00 m.2.

Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 1,50 ml. por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 ml. de ella.

Todo conducto de humos de los locales públicos, habrá de levantarse como mínimo 3,00ml. por encima de la cota de edificación más alta existente en un radio de 10,00 ml.

No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.

En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250,00 m.2, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

84.2.- Conductos de ventilación activada.

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

84.3.- Aparatos de aire acondicionado.

En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado se integrará en la composición de fachada.

Para los edificios con solicitud de licencias de nueva construcción de fecha posterior a la entrada en vigor del PGMO, es obligatoria la previsión de un conducto específico para la instalación de aparatos de climatización desde las viviendas hasta las azoteas, prohibiéndose en estos edificios la colocación de aparatos de climatización en fachadas.

Artículo 85.- Dotación del servicio de comunicaciones.

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución de telefonía y telecomunicaciones, de acuerdo con lo previsto en el RD 279/1999 de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva, dispondrán de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía.
- b) Servicio de recepción de correspondencia.
- c) Las exigibles en aplicación del RD 279/1999.

Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que se produzca el menor impacto visual.

En cumplimiento de la Ley 24/01 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que obliga a la facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa postal específica, Real Decreto 1829/1999 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que regula la prestación de los servicios postales, y que desarrolla lo establecido en la Ley 24/1998 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, en las edificaciones dispondrán de buzones para la correspondencia, de acuerdo con la referida normativa.

Artículo 86.- Dotación de servicio de aparatos elevadores.

86.1.- Edificios de viviendas.

Será de aplicación lo establecido la legislación vigente en materia de accesibilidad.

86.2.- Edificios, locales o instalaciones de uso público.

Los edificios, instalaciones y servicios de uso público de nueva construcción proyectados con más de una planta dispondrán, al menos, de un ascensor adaptado u otro mecanismo alternativo, que permita el acceso a las zonas comunes y a todas las dependencias principales o de uso público, mediante itinerarios igualmente adaptados, conforme a la Ley 5/1995, de Condiciones de Habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad en general de la Región de Murcia, así como su remisión al Decreto 39/1987 y a la Orden de 15 de octubre de 1991.

Artículo 87.- Dotación de cuarto de basuras.

Todo edificio, dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes, excepto en viviendas unifamiliares, adosadas o en hilera, donde no será exigible la existencia de dicho local.

Artículo 88.- Dotación de servicio de aparcamiento.

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicios de aparcamiento se dimensionará en función del uso previsto para los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios.

Queda regulado el régimen de la dotación de aparcamientos para los diferentes usos, en los correspondientes artículos de esta Normativa Urbanística.

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON EL ACCESO Y LA SEGURIDAD EN LOS**EDIFICIOS.**

Son los requisitos que deben cumplir los edificios para proporcionar la adecuada accesibilidad a las distintas piezas y locales que los componen, garantizando la seguridad y prevención de daños materiales o personales producidos por los incendios, las descargas atmosféricas y las caídas.

Artículo 89.- Acceso a las edificaciones.

Los accesos a las edificaciones, deberán cumplir la normativa de aplicación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

En edificios con uso cualificado de vivienda se exigirá el acceso independiente para los locales comerciales y sus anexos.

Artículo 90.- Señalización en los edificios.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deban exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a las salidas y escaleras de uso habitual 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 personas de movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior de los mismos y para facilitar los procesos de evacuación en caso de siniestro, así como la acción de los servicios de emergencia y protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los Servicios Técnicos Municipales antes de la autorización de la puesta en marcha del inmueble o local, así como su revisión en cualquier momento.

90.1.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con antelación suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante

la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento y siempre dentro del marco legal en vigor.

Artículo 91.- Pasajes comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
- b) Su ancho no será inferior a 4,00 ml.
- c) Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la vía pública.

Artículo 92.- Vestíbulos y acceso exterior.

Portal es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 ml. hasta el arranque de la escalera principal o ascensor, cuando desde ellos se acceda a más de 20 viviendas, computando a estos efectos como una vivienda cada 100 metros construidos de otros usos y de 1,5 ml en el resto de supuestos de edificios plurifamiliares. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,10 ml. de ancho.

La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 ml, y de 1,00 ml cuando existan obstáculos puntuales. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 ml. de diámetro.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 93.- Escaleras.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 ml. en viviendas unifamiliares, 1,00 ml. en viviendas colectivas y 1,20 ml. en edificios de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de Accesibilidad y la Normativa Sectorial vigente que les sea de aplicación.

Las escaleras de locales públicos de ida y vuelta con utilización por el público tendrán un ancho superior a 2,60 ml. entre paramentos.

En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán deducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,75 ml.

Acuerdo unánime adoptado por los propietarios incluidos en el régimen de propiedad horizontal del edificio.

En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 ml. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

En edificios categoría primera, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1,00m.2 en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

En las edificaciones en que la altura máxima permitida sea de cuatro plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios o huecos en cerramiento de torreón de escalera distribuidos uniformemente en todas sus orientaciones, que tengan por lo menos una superficie en planta de dos tercios de la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo central de escalera, que en este caso es obligatorio, será de 1,10 ml.

Artículo 94.- Rampas.

Las rampas se ejecutarán de conformidad con lo establecido en la normativa sobre accesibilidad que resulte de aplicación.

Artículo 95.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General y demás disposiciones complementarias vigentes.

Artículo 96.- Protecciones.

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso o desde la vertical de la arista exterior de la huella en caso de escaleras, no inferior a 1,00 ml., siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, aquella que deje libre una dimensión máxima de 0,12 ml. No existirán elementos horizontales escalables en una altura inferior a 0,75 ml., a partir de la cara superior del pavimento.

Artículo 97.- Protección contra incendios - Accesibilidad.

Todos los edificios de nueva construcción reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad contra incendios que establezca la normativa de aplicación, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.

Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas vigentes de prevención de incendios.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 98.- Instalación de pararrayos.

Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de las descargas atmosféricas, todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que su altura total supere los 26,00 ml.
- b) Que en su interior se fabriquen, manipulen o almacenen productos radioactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.
- c) Que su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios de la Norma NTE-IPP sea superior a 27 unidades.

Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos, aquellos edificios en los que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales competentes, no sea conveniente su instalación.

Capítulo 7.º:

Normas Generales.

Estética de la edificación y estética urbana.

Artículo 99.- Composición y estética urbana.

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento de Totana por lo que se podrá denegar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, siendo, por tanto, aplicables las observaciones, que a este respecto prescriba la Corporación, y las siguientes normas:

99.1.- Proyecto.

Se deberán presentar planos de alzado o fachadas con descripción detallada de tratamiento de las mismas así como de los materiales a emplear.

99.2.- Materiales.

En la construcción se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro y ornato de la vía pública. No se autorizan materiales, que puedan suponer riesgo físico o para las personas en caso de desprendimientos.

99.3.- Adecuación.

En las zonas edificadas, la composición y el diseño debe responder a las características dominantes del ambiente en el que se emplazan. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

99.4.- Tratamiento.

Se construirán como fachadas todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas es obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal efecto queda visto, el cual deberá retirarse del lindero para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Todos los paramentos al descubierto deberán de tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

99.5.- Instalaciones.

Las construcciones permitidas por encima de la altura a que se refiere el art. 63 de esta Normativa Urbanística, deben ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas; debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

99.6.- Conservación.

Es obligatorio para los propietarios la conservación, limpieza y decoro de las fachadas, así como las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y en general, los espacios visibles desde la vía pública, siempre que sean necesario o cuando por motivos de ornato público se le ordené por la autoridad municipal. Esto mismo será aplicable con respecto a las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua, y demás instalaciones complementarias de la edificación.

Artículo 100.- Fachadas.

1.- Se declara para las zonas que no sean objeto de protección especial la composición estética libre, aunque, de acuerdo con el apartado anterior debe armonizar con el conjunto colindante evitando efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, calle o plaza.

2.- No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de material o elemento que pueda suponer riesgo para los viandantes.

3.- Se podrá modificar las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Para poder autorizar el cerramiento de terrazas existentes, en casos en que la norma de zona lo permita, se deberá presentar un proyecto de conjunto de la fachada por parte de la propiedad del edificio en cuestión.

La construcción y la modificación de fachadas en planta baja requerirán la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio tanto en lo que atañe al diseño como en materiales y solución constructiva. Como mínimo en las fachadas de los locales de planta baja se tratarán con cerramientos de medio pie de ladrillo enfoscado y pintados a tono y en armonía con la fachada del edificio. Los cerramientos de los locales de planta baja deberán estar acabados al menos mediante foscado y pintado.

Artículo 101.- Medianeras.

1.- Se permiten los entrantes voluntarios de las construcciones si no dejan medianerías al descubierto, excepto donde se prohíben por las normas particulares de zona.

2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento de Totana, podrá elaborar un criterio de estética y de diseño, asimismo, por la misma razón se podrá asumir por parte del Ayuntamiento la ejecución de obras de medianería en determinados espacios públicos de importancia visual y estética en común acuerdo con los propietarios.

3.- Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento

medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante. Las promociones que creen las medianeras vistas tienen la obligación de tratar a su costa dichas medianerías.

4.- En el caso de derribos de edificaciones entre medianeras y cuando no se vaya a construir inmediatamente después de la demolición, el promotor de la demolición está obligado a tratar las medianeras que queden descubiertas por el derribo.

Artículo 102.- Entrantes.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, salvo las permitidas por la Norma Urbanística de Zona correspondiente. Con carácter general se permite la ocupación de la totalidad del solar en las condiciones establecidas en el art. 56.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación siempre que así lo establezca la correspondiente Norma Urbanística de Zona y que no dejen medianerías al descubierto. Pudiendo admitirse conversión en fachadas o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Artículo 103.- Balcones, cornisas y aleros – Salientes, cuerpos volados abiertos y cerrados en ordenación con alineación vial.

Los balcones, cornisas y aleros, así como los salientes y los cuerpos volados abiertos y cerrados en ordenación con alineación vial, cumplirán las determinaciones de lo regulado en los apartados 12,13, 14, y 15 del art. 64 de esta Normativa Urbanística.

Artículo 104.- Portadas, escaparates y vitrinas – Rótulos identificativos.

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de anuncios publicitarios, aparatos acondicionadores de aire y otros elementos en edificaciones con fachada a vía pública de 30 de junio de 1997, en lo que no se contradiga a estas normas urbanísticas.

Artículo 105.- Instalaciones de Climatización.- Aparatos acondicionadores de aire.

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de anuncios publicitarios, aparatos acondicionadores de aire y otros elementos en edificaciones con fachada a vía pública de 30 de junio de 1997, en lo que no se contradiga a estas normas urbanísticas.

Artículo 106.- Otros elementos en fachada.

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de anuncios publicitarios, aparatos acondicionadores de aire y otros elementos en edificaciones con fachada a vía pública de 30 de junio de 1997, en lo que no se contradiga a estas normas urbanísticas.

Artículo 107.- Obras e instalaciones en fachadas – Protección del entorno y medio ambiente – Condiciones comunes – Documentación.

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de anuncios publicitarios, aparatos acondicionadores de aire y otros elementos en edificaciones con fachada a vía pública de 30 de junio de 1997, en lo que no se contradiga a estas normas urbanísticas.

Artículo 108.- Normas Estéticas Particulares de las diferentes Zonas.

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de anuncios publicitarios, aparatos acondicionadores de aire y otros elementos en edificaciones con fachada a vía pública de 30 de junio de 1997, en lo que no se contradiga a estas normas urbanísticas.

Artículo 109.- Régimen jurídico.

Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de anuncios publicitarios, aparatos acondicionadores de aire y otros elementos en edificaciones con fachada a vía pública de 30 de junio de 1997, en lo que no se contradiga a estas normas urbanísticas.

Artículo 110.- Limpieza y vallado de solares y terrenos sin edificar en suelo urbano y de parcelas en suelo no urbanizable y espacios libres.

110.1.- Disposiciones generales.

El presente apartado se redacta en virtud de lo reflejado en los artículos 92 y 225 del TRLSRM.

Por venir referido a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, tiene la naturaleza de Ordenanza de Construcción o de "Policía Urbana", no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.

110.1.1.- A los efectos de este apartado, tendrán la consideración de:

110.1.1.1.- Solares:

110.1.1.1.a).- Las superficies de terreno en suelo urbano (SU), aptas para la edificación, con derecho a edificar, por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el ordenamiento jurídico aplicable y de acuerdo con lo definido por el presente Plan General Municipal de Ordenación y el planeamiento que lo desarrolla.

No obstante para que un terreno sea considerado solar, a tenor de lo reflejado en el presente Plan General Municipal de Ordenación y en el Art. 64 del TRLSRM, se precisará que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten o, si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén consolidados de hecho, conforme a lo que se establece en el artículo 63.4 y 5, respectivamente, del TRLSRM, o bien que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan por el planeamiento urbanístico general o, en su defecto, que, además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.

110.1.1.2.- Terrenos sin edificar en suelo urbano:

110.1.1.2.a).- Las superficies de terreno contenidos dentro de la delimitación del suelo urbano (SU), aptas para la edificación, con alineaciones y rasantes definidas en el planeamiento, aun cuando no tengan derecho a edificar, por no estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el ordenamiento jurídico aplicable o en desacuerdo con lo definido por el presente Plan General Municipal de Ordenación y el planeamiento que lo desarrolla.

110.1.1.2.b).- Las superficies de idénticas características que las del apartado anterior y que además no son susceptibles de uso adecuado por su emplazamiento, forma irregular o reducida extensión.

110.1.1.3.- Parcelas:

110.1.1.3.a).- Las superficies de terreno en suelo Urbanizable Sectorizado (UR/SE), suelo Urbanizable No Sectorizado (UR/NS), No Urbanizable (NU), sea cual sea su calificación urbanística.

110.1.1.3.b).- Las superficies de terreno en suelo Urbanizable Sectorizado (UR/SE), suelo Urbanizable No Sectorizado (UR/NS), No Urbanizable (NU), con frente a caminos o viales de titularidad pública o con usufructo público desde tiempo inmemorial, estén o no dotados con los servicios de infraestructura municipal de: abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público.

110.1.1.4.- Espacios Libres:

110.1.1.4.a).- Las superficies de terreno dentro del suelo urbano (SU) en suelo Urbanizable Sectorizado (UR/SE), suelo Urbanizable No Sectorizado (UR/NS), ocupadas por servicios urbanísticos e instalaciones urbanas, etc., así como espacios libres ajardinados (plazas y jardines), áreas de recreo y juego de niños, áreas peatonales, etc., sea su titularidad pública o privada.

Las expresiones, "vallado de solar", "vallado de terrenos sin edificar en suelo urbano", "vallado de parcela", habrán de entenderse como obra exterior de nueva planta, de naturaleza permanente o no permanente según los casos, limitada al simple cerramiento físico de "solar", "terreno sin edificar en suelo urbano" o "parcela".

El vallado de "solares", "terrenos sin edificar en suelo urbano" y "parcelas", se considera obra menor y de acuerdo con lo recogido en el Art. 221. k) de la Decreto Legislativo 172005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estará sujeto para su ejecución a la previa obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

Cuando el cerramiento del vallado sea colindante con vías urbanas o pertenecientes a los suelos urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas, se prohíben de manera absoluta como elementos componentes de los cercados, vallas y cerramientos recogidos en el presente apartado, materiales cortantes o punzantes tales como el "alambre de espino", "vidrios", "pinchos", etc., o materiales con efectos análogos, que puedan causar lesiones a personas o animales.

110.2.- De la limpieza de "solares", "terrenos sin edificar en suelo urbano", "parcelas" y "espacios libres de titularidad pública o privada".

Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos en "solares", "terrenos sin edificar en suelo urbano", "parcelas", y "espacios libres" de propiedad pública o privada.

Los propietarios de "solares", "terrenos sin edificar en suelo urbano", "parcelas", y

"espacios libres de titularidad pública o privada", deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros.

Cuando pertenezca a una persona o entidad el dominio directo del "solar", "terrenos sin edificar en suelo urbano", "parcelas", o "espacio libre y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los Servicios Técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares o parcelas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a que procedan a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

La imposición de sanciones a los responsables de arrojar residuos sólidos se efectuará por la Alcaldía previa la tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubiera incurrido.

110.3.- Del vallado de "Solares", y "Terrenos sin edificar en suelo urbano" y "Cerramiento de locales comerciales".

Los propietarios de "solares" ó "terrenos sin edificar en suelo urbano", por condiciones de salubridad y ornato público, deberán mantenerlos debidamente vallados, mientras no se materialicen obras de nueva construcción en los mismos.

Todos los "solares" y "terrenos sin edificar en suelo urbano" situados dentro de la delimitación de los cascos urbanos y no sujetos a planeamiento de desarrollo, deberán estar cerrados con cercado, valla o cerramiento permanente, con una altura de coronación mínima de dos metros (2,00 ml.), ejecutado con materiales opacos, de espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y cuanto menos estarán terminados con revoco y pintura a la cal.

El cercado, la valla, y el cerramiento de "solares" y "terrenos sin edificar en suelo urbano" y no sujetos a planeamiento de desarrollo, deberá situarse en la alineación oficial de la calle, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones; a cuyo efecto al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares y terrenos tendrán la obligación de solicitar la alineación y licencia correspondientes para construir la valla, en el plazo de un mes a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y solera de la pavimentación de aceras.

El ayuntamiento justificadamente, podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la condición de solar.

Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con las condiciones señaladas en los párrafos 1 y 2 de este apartado, si bien su altura será en todo caso la altura libre del local.

Asimismo, cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, y no se edifique inmediatamente el solar, será obligatoria la actuación descrita al efecto en los párrafos 1 y 2 de este apartado, previa obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.

Todos los "solares" y "terrenos sin edificar en suelo urbano", aun estando sujetos a planeamiento de desarrollo por pertenecer a zonas delimitadas dentro de Planes Especiales ó Unidades de Actuación con planeamiento específico,

deberán vallarse con arreglo a lo reflejado en las Ordenanzas Reguladoras que al efecto contendrán los documentos de planeamiento que los desarrollan o en su defecto en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor del PGM, salvo que en el transcurso de dicho periodo se inicien las obras de urbanización.

Cuando en las Ordenanzas Reguladoras del Planeamiento de Desarrollo, por algún motivo no este regulado el vallado de "solares" y "terrenos sin edificar en suelo urbano", de manera subsidiaria se aplicara la siguiente norma:

1.- El cercado, vallado o cerramiento, tendrá el carácter de permanente, con un mínimo de dos metros lineales (2,00 ml.) de altura de coronación, definido por un zócalo base de altura entre 0,60 ml. y 1, 00 ml. de obra de fábrica de ladrillo o bloques, mampostería o similar, debidamente revocada, y el resto formado por soportes-piquetas metálicas galvanizadas entre las que se tenderá malla metálica adecuada.

2.- El cercado, valla ó cerramiento, deberá situarse en la alineación oficial de la calle, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones; a cuyo efecto al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares y terrenos tendrán la obligación de solicitar la alineación y licencia correspondientes para construir la valla, en el plazo de un mes a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y solera de la pavimentación de aceras.

Cuando en el plazo de un año desde la finalización de las obras de urbanización, se vayan a iniciar las obras de edificación no será exigible el cerramiento, pudiendo el Ayuntamiento de Totana prorrogar dicho plazo una sola vez y por el mismo tiempo, siempre que concurran razones objetivas a juicio de la Corporación.

Superado dicho plazo, se deberá proceder al cerramiento en las condiciones fijadas en esta normativa.

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución del vallado de un solar o de los terrenos sin edificar en suelo urbano, estén o no sujetos a planeamiento de desarrollo, indicando en la resolución los requisitos y plazos de ejecución, previo informe de los servicios técnicos y oído el propietario.

La orden de ejecución supone la concesión de licencia para realizar las obras ordenadas, con independencia de la necesidad de formalización administrativa y reglada de la concesión y del pago de la misma.

Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras se procederá conforme a lo previsto en esta Normativa Urbanística.

110.4.- Del vallado de "Parcelas".

Los propietarios de "parcelas" que decidan cercar o vallar las mismas, se ajustarán escrupulosamente en su ejecución, a las determinaciones recogidas en la presente ordenanza.

Los cercados y vallas de "parcelas" y allí donde la edificación sea aislada, se ejecutarán con una altura de coronación máxima de dos metros lineales (2,00 ml.), estando definidos constructivamente por un zócalo de base con una altura máxima de 1ml. centímetros y ejecutado mediante obra de fábrica de ladrillo o bloques, mampostería o similar, debidamente revocada, y el resto de su altura hasta la máxima, formado por pilastras de fábrica o soportes-piquetas metálicas galvanizadas entre las que se tenderá malla metálica adecuada o cualquier otro

material que permita el paso del aire y la luz en proporción superior al 80% de la superficie en alzado de la cerca o valla.

En las zonas industriales, y aquellas otras que con arreglo a usos tolerados se requieren cercas de mayor elevación, el Ayuntamiento de Totana, podrá autorizarlas previa justificación de tal necesidad.

En cualquier caso, se debe solucionar el desagüe de la parcela que, en ningún caso, deberá afectar a terceros.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

En las "parcelas" con frente a caminos incluidos en el catálogo de caminos públicos que incorpora el PGMO cualquiera que sea su titularidad, estén o no dotados con los servicios de infraestructura municipal de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público, las alineaciones de la parte mas exterior de los cercados y vallas en esos frentes, deberán de situarse en los pertenecientes a la Red Municipal de Caminos de primer orden como mínimo a 5,00 ml. del eje del referido camino o vial público, los de Segundo Orden a 4,00 ml y los de Tercer orden como mínimo a 3,00 ml. del eje del referido camino o vial público siendo objeto de cesión al Ayuntamiento de Totana mediante documento oficial y previo a la concesión de la preceptiva licencia municipal de obras o segregación, la superficie de terreno comprendida entre el límite de propiedad de la parcela con el camino público y la alineación obligatoria de la valla aquí definida, en toda la longitud del frente cercado o vallado. A estos efectos las carreteras autonómicas y nacionales tendrán la consideración indicada en el catálogo de caminos, y como mínimo de primer orden. En la zona de acceso de los vehículos a las parcelas, la puerta de acceso a éstas deberá estar retranqueda al menos 3 metros desde la alineación de camino, teniendo éste área retranqueada un mínimo de 5 metros medidos en la alineación del camino.

En las "parcelas" con frente a caminos o viales en los cuales estén determinados en el presente PGMO, para las cercas y vallas, retranqueos y cesiones obligatorias específicas y distintas de las reflejadas en el párrafo anterior, las alineaciones de la parte mas exterior de los cercados y vallas en esos frentes, deberán de situarse a la distancia allí definida, siendo objeto de cesión al Ayuntamiento de Totana mediante documento oficial y previo a la concesión de cualquier autorización administrativa (licencia de obras, licencia de actividad, licencia de segregación, etc.) que afecte a la parcela, la superficie de terreno comprendida entre el límite de propiedad de la parcela con el camino público y la alineación obligatoria de la valla allí definida, en toda la longitud del frente cercado o vallado.

Los vallados que no se ajusten a las distancias establecidas en este artículo tendrán la consideración de fuera de ordenación.

En los supuestos de legalización de edificaciones expresamente contemplados en esta normativa, no se exigirá la cesión anteriormente referida.

Cuando las "parcelas" a cercar o vallar se encuentren dentro del área de influencia o protección de viales, cauces, embalses, líneas de alta tensión, etc., cuya titularidad, gestión, conservación o mantenimiento dependa de algún Organismo Oficial distinto al Ayuntamiento de Totana, será preceptivo el acompañar a la solicitud de licencia de obras y como trámite previa a su

concesión, documento de autorización así como de las condiciones para ejecutar el cercado o vallado, emitido por el Organismo Oficial competente al efecto.

El Ayuntamiento justificadamente y por necesidad de seguridad, higiene y ornato, podrá exigir asimismo que se cierren "parcelas" con frente a caminos o viales de titularidad pública o con usufructo público desde tiempo inmemorial.

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, y una vez justificada la necesidad, ordenará la ejecución del cercado o vallado de "parcelas" con frente a caminos o viales de titularidad pública o con usufructo público desde tiempo inmemorial, indicando en la resolución los requisitos y plazos de ejecución, previo informe de los servicios técnicos y oído el propietario.

La orden de ejecución supone la concesión de licencia para realizar las obras ordenadas, con independencia de la necesidad de formalización administrativa y reglada de la concesión y del pago de la misma.

Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras se procederá conforme a lo previsto en la presente Normativa Urbanística.

No obstante, el Ayuntamiento de Totana habrá de redactar una ordenanza específica en las áreas con particulares valores paisajísticos, y en concreto en la zona de los Huertos por su especial singularidad.

Artículo 111.- Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 112.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no se califique como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. En las franjas de retranqueo obligado y entrantes permitidos lindante con vía pública será preceptiva la plantación de arbolado y/o jardinería independientemente del uso a que le destina la edificación, admitiéndose los aparcamientos al aire libre. Deberá respetarse el arbolado existente. Cuando sea necesario quitarlo por necesidades urbanísticas se deberán reponer mediante trasplante o nueva plantación.

Capítulo 8.º:

Normas Generales de Urbanización.

Artículo 113.- Generalidades.

113.1.- Objeto.

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados. No obstante el Ayuntamiento de Totana en el plazo no superior a dos años a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General Municipal de Ordenación, redactará y aprobará una Norma Complementaria al Plan General Municipal de Ordenación, "Norma Municipal Reguladora de las Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en Espacios y Viales Públicos – NORMALIZACIÓN DE DETALLES DE URBANIZACIÓN, AMUEBLAMIENTO Y ELEMENTOS URBANOS", a los efectos de control de las obras e instalaciones en ellos programadas.

113.2.- Ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales de Urbanización, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable, tanto para el sectorizado como para el no sectorizado.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a las Normas Urbanísticas.

113.3.- Grado de urbanización - Gastos de urbanización.

Los servicios mínimos exigidos en el presente Plan General Municipal de Ordenación, son:

- Pavimentación de calzadas.
- Encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red y canalizaciones de Telecomunicaciones.
- Red y canalización de Telefonía.
- Red y canalización del Gas.
- Red de hidrantes de Incendios.

A tenor de lo regulado en el art.160 del TRLSRM, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y al menos, los siguientes:

1.º- Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º- Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) Redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo.

Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación. Sin perjuicio de ello, los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores existentes deberán ser inicialmente sufragados en su totalidad por los propietarios del suelo urbanizable sectorizado.

113.4.- Garantías de urbanización.

De acuerdo con el art.162 del TRLSRM:

113.4.1.- Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

113.4.2.- Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento de Totana impondrá a la prestación una garantía que asegure la ejecución de dichas obras, de conformidad con el planeamiento y su adecuación a la gestión posterior.

113.4.3.- Esta garantía se establecerá en un porcentaje correspondiente a su superficie sobre el valor estimado de las obras de la Unidad de Actuación. Si ésta no estuviera delimitada se aplicará un porcentaje equivalente al 5 por ciento del precio máximo vigente de vivienda de protección oficial por cada metro cuadrado de edificación.

113.4.3.- En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto en el art. 211 del TRLSRM.

113.5.- Proyectos de urbanización.

Para la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en Sectores o Unidades de Actuación es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado por el art. 159 del TRLSRM y Reglamento de Planeamiento (arts. 67 y 79).

Los Proyectos de Urbanización se entenderán como instrumentos de diseño integral del espacio urbano, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad, siendo los documentos técnicos cuya finalidad consiste en detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el presente Plan General Municipal de Ordenación para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación. Así mismo tendrán esta consideración los proyectos que se redacten para la ejecución integral de cuantas determinaciones se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso los Estudios de Detalle.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes Parciales y Unidades de Actuación, a cuyo efecto detallarán como mínimo las obras y todos los servicios previstos en estas normas generales de urbanización, sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles, no comprendidos en éstas, como pueden ser los de evacuación de residuos, calefacción comunal, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, etc.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización de sector o unidad de actuación definitivamente si no se justifica la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a las presentes normas generales de urbanización, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan Parcial o Unidad de Actuación.

En las Unidades de Actuación podrán autorizarse edificaciones simultáneas con las obras de urbanización en función de lo establecido en el art. 211 del TRLSRM, que establece una garantía adicional y en el Reglamento de Gestión Urbanística en consonancia con las determinaciones que se indican a continuación.

No se podrá conceder licencia urbanística de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Actuación correspondiente se haya ejecutado la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de los servicios e instalaciones.
- e) Galerías de servicios e instalaciones.

f) Acometidas de servicios e instalaciones a terrenos destinados a dotación de equipamientos.

También tendrán la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores. El resto de servicios urbanos, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

Para autorizar el régimen de edificación simultánea con las obras de urbanización, será preceptiva la emisión, por parte de los Director/es de las obras de urbanización, de un Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, que garantice la efectiva ejecución de las obras descritas en párrafo anterior.

Para autorizar en suelo urbano directo o en polígonos o Unidades de Actuación con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso, como garantía de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, el cumplimiento de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el art. 211 del TRLSRM por el cual, el Ayuntamiento de Totana exigirá al promotor de las obras de edificación, además del Certificado de Garantía de Ejecución de la Urbanización Básica, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

Siempre que sea posible, por existir los puntos de entronque de las instalaciones en el entorno cercano, se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios mínimos definidos en el apartado de "grado de urbanización". En caso de no ser posible algunos de ellos, se incluirán como mínimo en el proyecto de urbanización, las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, aguas potables, red de tuberías y bocas de riego, evacuación de pluviales y residuales. En todo caso, habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable, establecido en estas normas generales de urbanización, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas para el enlace con los generales de la ciudad de todos los servicios en las debidas condiciones, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

Cuando los servicios, tales como los de gas u otros análogos, no hubiesen sido previstos en el Plan Parcial correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el Proyecto de Urbanización.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento y de lo prescrito en estas Normas Urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Los Proyectos de Urbanización estarán compuestos, como mínimo, por los siguientes documentos o proyectos parciales:

- a) Documento 1 OBRA CIVIL.
- b) Documento 2 ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- c) Documento 3 TELEFONÍA.
- d) Documento 4 CANALIZACIÓN DE GAS NATURAL.

Estos documentos o proyectos parciales, se elaborarán de forma independiente con el objeto de facilitar la labor de control de los Servicios

Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Totana, aunque deberán ser aprobados de forma conjunta y contendrán en su redacción, como mínimo:

- Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.

- Planos de situación en relación con el planeamiento, planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada una de las obras y servicios previstos, así como cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Presupuestos parciales, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto General.

- Pliego de Condiciones Económico-Facultativas, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones de servicios.

- Como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los de iniciativa particular como para los de iniciativa pública y acompañando a la petición de aprobación, la totalidad de los documentos técnicos de los proyectos de obras o servicios de urbanización, sean del tipo que sean, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo.

113.6.- Condiciones y garantías.

En los pliegos de condiciones facultativas de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, así como recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento de Totana 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.

No se permitirá la edificación de cualquier parcela, si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, así como la de vías de acceso dentro del polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad, con la excepción de que se cumplan las exigencias planteadas por la legislación vigor para el caso de ejecución simultánea de edificación y urbanización.

El Ayuntamiento de Totana podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

113.7.- Tramitación de los proyectos de urbanización.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización, será la establecida en el art. 142 del TRLSRM, siendo competencia del Ayuntamiento de Totana su aprobación definitiva.

113.8.- Cesión-Aceptación de Obras de Urbanización.

A tenor de lo reflejado en el art. 163 del TRLSRM:

113.8.1.- Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento de Totana para su cesión.

113.8.2.- El Ayuntamiento de Totana, en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del

Ayuntamiento de Totana, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

113.8.3.- La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.

Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento de Totana, la recepción adquirirá carácter definitivo.

113.8.4.- Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidas y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

113.9.- Protocolo y diagrama de procedimiento a seguir en la ejecución de obras de urbanización que desarrollen planes parciales ó unidades de actuación de gestión privada bien sea por convenio urbanístico o no.

Como se ha indicado en el apartado anterior, a tenor de lo reflejado en el art. 163. del TRLSRM, y lo dispuesto en los puntos 1, 2 y 3 del art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, el presente Plan General Municipal de Ordenación, establece el diagrama de procedimientos de control a seguir en la ejecución de las obras de urbanización que desarrollen planes parciales ó unidades de actuación de gestión privada bien sea por convenio urbanístico o no, significándose que el incumplimiento del mismo, podrá representar la no aceptación de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Totana.

113.9.1.- ACTOS PREVIOS: Con carácter previo al inicio de la ejecución material de las obras e instalaciones de urbanización, se comprobarán los siguientes hechos:

- Que existe Proyecto de Urbanización completo y aprobado definitivamente (que contendrá la totalidad de obras e instalaciones y servicios a ejecutar, "en un solo proyecto" o "suma de proyectos parciales"), en el que estén subsanados y corregidos todos los reparos y observaciones impuestas a nivel técnico y administrativo en el proceso de aprobación. Dicho proyecto deberá estar diligenciado por el Secretario Municipal como prueba de que es coincidente con el documento aprobado definitivamente.

- Que están nombrados todos los Técnicos Directores y los Coordinadores de Seguridad y Salud de las obras e instalaciones de urbanización, así como formalizada mediante firma, su aceptación expresa en documento debidamente visado por los colegios profesionales correspondientes.

- Que a fin de que pueda formalizarse por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Totana, la preceptiva inspección en el primer replanteo y pueda autorizarse el inicio de las obras e instalaciones, el promotor notificará al Ayuntamiento mediante escrito de solicitud, que por el contratista y sobre la base de lo contenido en el Proyecto de Urbanización y las instrucciones recibidas de la Dirección Facultativa, se ha procedido a la marcación sobre el terreno del replanteo previo de las alineaciones, rasantes y demás elementos de

la urbanización que entienda son convenientes replantear en relación con esta primera fase. Ante la solicitud por el Promotor de inicio de obras y comprobación del primer replanteo, el Ayuntamiento estableciendo día y hora, convocará oficialmente a dicho acto a todas las partes implicadas.

113.9.2.- **NORMAS DE INSPECCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES:**
Inspección urbanística:

Sobre la base de lo establecido en este protocolo y el Plazo y Plan de Etapas que sea aprobado por el Ayuntamiento de Totana, se cumplirá lo que sigue:

A.- Deberá de conservarse en el lugar de las obras el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y una copia del proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

B.- Será preceptiva la inspección de los trabajos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Totana, en los siguientes períodos como mínimo:

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

De cada visita se levantará el acta correspondiente, que firmarán el Contratista, los Técnicos Directores de la Obra y los Técnicos Municipales que realizan la inspección, así como el Acta del primer replanteo, que además firmarán un representante de la Corporación Municipal y un representante de los promotores de la urbanización.

En cualquier momento de su ejecución y en relación con las obras y servicios que deben ceder en su día, al Ayuntamiento de Totana para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspender las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento de Totana a costa del Promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras de urbanización que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

113.9.3.- **DIAGRAMA DE PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE DESARROLLEN PLANES PARCIALES Ó UNIDADES DE ACTUACIÓN DE GESTIÓN PRIVADA POR CONVENIO URBANÍSTICO.**

DOCUMENTACIÓN A APORTAR AL FINALIZAR LAS OBRAS PARA QUE PUEдан SER ACEPTADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE TOTANA:

113.9.3.1.- Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento de Totana, presentando solicitud de la cesión-aceptación del total de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado en su día al efecto, firmada por representante legal autorizado del Órgano encargado de la gestión urbanística del Plan Parcial ó Unidad de Actuación, acompañando los siguiente documentos:

113.9.3.1.a.- Certificado Final de todas las Obras e Instalaciones de Urbanización que se pretendan sean aceptadas por parte del Ayuntamiento de Totana, firmado por todos los Técnicos Directores de las mismas, debidamente visado por los Colegios Profesionales que procedan. (Entre otras: OBRA CIVIL EN GENERAL-RED DE ABASTECIMIENTO-RED DE SANEAMIENTO-RED DE PLUVIALES-LÍNEA SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN-RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN-ALUMBRADO PÚBLICO- RED DE TELEFONIA-RED DE TELECOMUNICACIONES-RED DE GAS-etc.).

113.9.3.1.b.- Original o copia compulsada del Acta de Recepción de las Obras, formalizada por el Órgano de Gestión Urbanística a los Ejecutores de las mismas, o documento de análogas características que pueda sustituir a aquella. (Entre otras: OBRA CIVIL EN GENERAL-RED DE ABASTECIMIENTO-RED DE SANEAMIENTO-RED DE PLUVIALES-LÍNEA SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN-RED SUBTERRÁNEA DE BAJA

TENSIÓN-ALUMBRADO PÚBLICO-RED DE TELEFONIA-RED DE TELECOMUNICACIONES-RED DE GAS-etc.).

113.9.3.1.c.- Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de centro de transformación.

113.9.3.1.d.- Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de las instalaciones de Alta Tensión.

113.9.3.1.e.- Autorización de la Dirección General Industria relativa a la puesta en servicio del Alumbrado Público y Contrato de Suministro de energía eléctrica para el mismo con titularidad municipal.

113.9.3.1.f.- Autorización de la Dirección General de Industria relativa a puesta en servicio de las instalaciones de Baja tensión.

113.9.3.1.g.- Documentación de aceptación en de todas las instalaciones cedidas a las empresas suministradoras, en su caso.

113.9.3.1.h.- Dossier Técnico firmado por los Directores de las Obras, en el que como mínimo, se recojan tanto literal como gráficamente, los conceptos que más abajo se relacionarán, en los que como norma general de obligado cumplimiento, tanto para los proyectos de iniciativa particular como para los de iniciativa pública, la totalidad de los documentos técnicos que describan las obras o servicios de urbanización realmente ejecutados, deberán presentarse en soporte papel y en soporte informatizado, con el fin de poder llevar a cabo en el tiempo una actualización sistemática de la documentación gráfica y escrita del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como una adecuada gestión urbanística del mismo:

113.9.3.1.h.1.- Informe general de la Dirección Facultativa para la Recepción de las Obras e Instalaciones, relativo a:

- Trazado del viario.
- Red General de Abastecimiento de Agua, incluso Red de Hidrantes Contraincendios y Red de Riego.
- Red General de Saneamiento y Pluviales.
- Alumbrado Público.

113.9.3.1.h.2.- Anexo 1: Formación y Pavimentación de Viales:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados (Granulométrico, Densidad, Humedad, Próctor Modificado, Espesor de testigos de aglomerado y rodadura, etc.).

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de Viales.

113.9.3.1.h.3.- Anexo 2: Formación y Pavimentación de Aceras:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la formación de aceras

(Bordillos, Material de pavimentación de aceras, Resistencia a Rotura por Flexión y Compresión, a Desgaste ó Abrasión y Absorción de Agua, etc.).

- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de Aceras.

113.9.3.1.h.4.- Anexo 3: Red General de Abastecimiento, Hidrante Contraincendios y Riego:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de la Red General de Abastecimiento, Hidrantes de Contraincendios y Riego.

- Actas de Prueba de Presión.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de las instalaciones de Abastecimiento, Hidrantes de Contraincendios y Riego.

113.9.3.1.h.5.- Anexo 4: Redes Generales de Saneamiento y Pluviales:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de las Redes Generales de Saneamiento y Pluviales.

- Actas de Pruebas de Estanqueidad.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de las Redes Generales de Saneamiento Pluviales.

113.6.3.1.h.6.- Anexo 5: Alumbrado Público:

- Antecedentes-Descripción de las obras ejecutadas- Prescripciones a cumplir-Situación final de las obras- Conclusiones.

- Relación y resultado de los ensayos realizados (Pruebas y mediciones de resistencia de tierras, aislamiento, etc.) y fichas técnicas de los materiales empleados en la Instalación de Alumbrado Público.

- Actas de Pruebas de Funcionamiento.
- Planos-Esquemas-Detalles de lo realmente ejecutado.
- Reportaje Fotográfico de la ejecución de la instalación de la

Alumbrado Público.

113.9.3.2.- Se designará representante legal autorizado por el Órgano de Gestión Urbanística en la Comisión para la Cesión-Aceptación de las Obras de Urbanización que deberá constituirse al efecto.

113.9.3.3.- Como contestación a la solicitud de cesión-aceptación de las obras de urbanización por parte del Órgano de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Totana dentro del plazo de tres meses desde solicitud, procederá a convocar con suficiente antelación a cada uno de los miembros componentes de la Comisión de Cesión-Aceptación, estableciendo lugar, día y hora, o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento de Totana, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

113.9.3.4.- Es conveniente que la citada Comisión de Cesión-Aceptación de las Obras de Urbanización, esté formada por los siguientes miembros:

- Un representante del Ayuntamiento debidamente autorizado.
- Los Técnicos Municipales relacionados con las obras que se pretenden ceder aceptar.
- El Interventor Municipal.
- El Secretario del Ayuntamiento, para el levantamiento del correspondiente Acta.
- Todos los Técnicos Directores de las obras que se pretenden ceder-aceptar.
- Un representante legal del Órgano de Gestión Urbanística, debidamente autorizado.

113.9.3.5.- La cesión y aceptación si procede, de las obras e instalaciones recogidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, será formalizada en Acta que suscribirán, el representante del Ayuntamiento de Totana, los Técnicos Municipales, el Interventor Municipal, los Técnicos Directores de las Obras e Instalaciones, el representante legal del Órgano de Gestión Urbanística, dando fe de todo ello el Secretario de la Corporación.

113.9.3.6.- La cesión-aceptación de las obras e instalaciones que se contemplen en el Acta referida anteriormente, deberá ser ratificada en el Órgano de Gobierno de la Corporación Municipal.

113.9.3.7.- La aceptación de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.

Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento de Totana, la recepción adquirirá carácter definitivo.

113.9.3.8.- Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidas y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

113.10.- Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.

De acuerdo con el art. 210 del TRLSRM:

113.10.1. Cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda

cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

113.10.2. Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

Artículo 114.- Red viaria.

114.1.- Trazado viario.

0.- Generalidades previas:

A. Los viales se ejecutarán en las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito y de acuerdo con las presentes normas generales de urbanización.

B. En cuanto a la pavimentación se recomienda, se elija por los Servicios Técnicos Municipales diferentes tipos para los materiales de pavimentación de aceras y encintado de bordillos (definiendo material, formato, colores y textura, etc.), de acuerdo con los diferentes ambientes a urbanizar, de modo que una vez elegidos, adquieran la condición de materiales de obligada colocación.

C. Con carácter general, cuando una misma persona o entidad reúna la doble condición de urbanizador y constructor de viviendas, podrá el Ayuntamiento de Totana, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

1.- Alineaciones:

Las alineaciones, se adecuarán a las definidas en los planos de Ordenación y Gestión Urbanística del presente Plan General Municipal de Ordenación y en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el mismo.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica de los planos y la realidad y el Ayuntamiento de Totana lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

2.- Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

3.- Pendientes longitudinales:

Se procurará que no superen el 8,00%. Para inclinaciones superiores se deberá disponer con carácter general de un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,50%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma; utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

4.- Cruces en la calzada:

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7,00 ml. se realizarán chaflanes en los bordillos o se redondearán.

5.- Secciones transversales – Aparcamientos – (Secciones-Tipo de viario con dimensiones mínimas):

La pendiente transversal de la sección total del viario entre alineaciones oscilará entre el 1% y el 2%.

Una vez definida por los Servicios Técnicos Municipales la rasante urbanística, (cota del pavimento de acera en su intersección con la alineación exterior), la pendiente de la acera hacia la calzada de la vía pública no podrá superar en ningún caso el 3% de desnivel, en ningún punto, a excepción de los vados peatonales y de vehículo. Si llegado el caso, la ejecución incumple lo antes indicado, será causa suficiente para la denegación de la necesaria Licencia de Primera Ocupación a la edificación con las que estén relacionadas.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido, sin aparcamientos, no será menor de 3,00 ml. y en las de dos sentidos, sin aparcamientos, no será menor de 7,00 ml.

En las calles de nuevo trazado, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 ml., aconsejándose un ancho mínimo de 2,00 ml., ancho mínimo que será obligatorio en caso de viario con ancho igual o mayor a 11,00 ml.

En el suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado el ancho mínimo del viario entre alineaciones, será de 8,00 ml. en el caso de una sola dirección de circulación y de 11,00 ml. en el caso de dos direcciones.

En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 ml. se podrá reducir la anchura de aceras, entendiéndose como ancho mínimo aconsejable en la situación más desfavorable de cualquier punto de su recorrido, 0,90 ml.

En todo el suelo urbano de uso residencial, quedará prohibido el aparcamiento prolongado en la vía pública de camiones y vehículos pesados.

Cada plaza de aparcamiento que se prevea en el espacio o viario público, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo, si se trata de aparcamientos en serie y 2,50 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo, si se trata de aparcamientos en batería, excepto las reservadas para minusválidos que serán como mínimo en todos los casos de 3,30 ml. de ancho y 5,00 ml. de largo.

A tenor de lo regulado en el art. 106.h) del TRLSRM, los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado, contendrán el trazado y características de la red de comunicaciones del sector y de su enlace con los sistemas generales de comunicaciones previsto en el presente Plan General Municipal de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por

la normativa específica. Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100,00 m.2 construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se podrá reducir esta previsión en un 50%, tanto para aparcamientos públicos como privados. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas y cumplirán con las dimensiones mínimas especificadas en esta Normativa Urbanística. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

Las secciones de viario deberán respetar las dimensiones mínimas de calzada, acera y aparcamiento anteriormente establecidas. Sin perjuicio de ello, se definen las siguientes Secciones-Tipo de viario con dimensiones mínimas:

SECCION –TIPO 1. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (un sentido de circulación- Sin aparcamiento.**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	1.50 ml
Calzada	3.00 ml.
Acera incluido bordillo	1.50 ml.
Ancho total entre alineaciones	8.00ml

SECCION –TIPO 2. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (un sentido de circulación-Con aparcamiento sencillo)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	1.50 ml
Calzada	3.00 ml.
Aparcamenteitno en serie.	2.00 ml.
Acera incluido bordillo.	1.50ml.
Ancho total entre alineaciones	8.00 ml.

SECCION –TIPO 3. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (un sentido de circulación-Con aparcamiento sencillo)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml
Calzada	3.00 ml.
Aparcamenteitno en serie.	2.00 ml.
Acera incluido bordillo.	2.00ml.
Ancho total entre alineaciones	9.00 ml.

SECCION –TIPO 4. CAMINOS (RMC-2) U (RMC-3)**VIARIO URBANO- (Dos sentidos de circulación – Con Arcén))**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Arcen-Aparcamiento	2.00 ml
Semi-calzada	3.00 ml.
Semi-calzada	3.00 ml.
Arcen-Aparcamiento	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	10.00 ml.

SECCION –TIPO 5. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (un sentido de circulación-Con aparcamiento doble)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Calzada.	3.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Acera incluido bordillo	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	11.00 ml.

SECCION –TIPO 6. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (un sentido de circulación-Con aparcamiento minusválidos)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.10 ml
Aparcamiento de minusvalidos	3.30 ml.
Calzada	3.50 ml.
Acera incluido bordillo	2.10 ml.
Ancho total entre alineaciones	11.00 ml.

SECCION –TIPO 7. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (dos sentidos de circulación – sin aparcamiento)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml
Semi-calzada	3.50 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Acera incluido bordillo.	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	11.00 ml.

SECCION –TIPO 8. VIA LENTA**VIARIO URBANO- (dos sentidos de circulación – Con aparcamiento sencillo)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml
Aparcamiento en serie	2.00 ml
Semi-calzada	3.00 ml.
Semi-calzada	3.00 ml.
Acera incluido bordillo.	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	12.00 ml.

SECCION –TIPO 9. VIA LENTA**VIARIO URBANO- (dos sentidos de circulación – Con aparcamiento doble)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.50 ml
Aparcamiento en serie	2.00 ml
Semi-calzada	3.00 ml.
Semi-calzada	3.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Acera incluido bordillo.	2.50 ml.
Ancho total entre alineaciones	14.00 ml.

SECCION –TIPO 10. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO- (dos sentidos de circulación – Con aparcamiento sencillo)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml
Aparcamiento en serie	2.00 ml
Semi-calzada	3.50 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Acera incluido bordillo.	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	13.00 ml.

SECCION –TIPO 11. CAMINOS (RMC-1) en SU/NE**VIARIO CAMINOS
(dos sentidos de circulación – Con Aceras Arcén o Carril Bici)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	1.50 ml.-1.50 ml.
Arcen o Carril Bici.	2.00 ml.-2.50 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.-3.00 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.-3.00 ml.
Arcen o Carril Bici	2.00 ml.-2.50 ml.
Acera incluido bordillo.	1.50 ml.-1.50 ml.
Ancho total entre alineaciones	14.00 ml.

SECCION –TIPO 12. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO****(dos sentidos de circulación – Con aparcamiento Sencillo - Aceras - Carril Bici)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml.
Carril Bici.	2.00 ml.
Acera	1.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Acera incluido bordillo.	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	16.00 ml.

SECCION –TIPO 13. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO****(dos sentidos de circulación – Con aparcamiento doble - Aceras - Arbolado)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo y zona arbolado	2.50 ml.- 2.50 ml.-3.00 ml.
Aparcamiento en serie.	2.00 ml.- 2.50ml. -2.00 ml.
Semi-calzada.	3.50 ml.- 3.00 ml.-3.00 ml
Semi-calzada	3.50 ml.- 3.00 ml.-3.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.- 2.50 ml.-2.00 ml.
Acera incluido bordillo y zona de arbolado	2.50 ml.- 2.50 ml.- 3.00ml
Ancho total entre alineaciones	16.00 ml.

SECCION –TIPO 14. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO****(dos sentidos de circulación – Con aparcamiento Sencillo - Aceras - Carril Bici)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo	2.00 ml.
Carril Bici.	2.00 ml.
Acera	1.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Acera incluido bordillo.	2.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	18.00 ml.

SECCION –TIPO 15. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO****(dos sentidos de circulación – Con aparcamiento doble - Aceras - Carril Bici-arbolado)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo y zona arbolado	2.50 ml.3.00 ml.
Carril Bici.	2.00 ml.
Acera	1.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.50 ml.2.00 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Semi-calzada	3.50 ml.
Aparcamiento en serie	2.50 ml.-2.00 ml.
Acera incluido bordillo y zona de arbolado	2.50 ml.- 3.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	16.00 ml.

SECCION –TIPO 16. VIA RAPIDA**VIARIO URBANO****(dos sentidos de circulación – Doble circulación -Con aparcamiento doble - Aceras - Carril Bici-arbolado)**

ELEMENTOS CONSTITUYENTES	DIMENSIONES MINIMAS
Acera incluido bordillo y zona arbolado	4.00 ml.
Carril Bici.	2.00 ml.
Acera	1.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Semi-calzada en sentido 1.	3.00 ml.
Semi-calzada en sentido 1.	3.00 ml.
Mediana arbolada o zona de espera para giros.	3.00 ml.
Semi-calzada 2	3.00 ml.
Semi-calzada 2	3.00 ml.
Aparcamiento en serie	2.00 ml.
Acera incluido bordillo y zona de arbolado	4.00 ml.
Ancho total entre alineaciones	30.00 ml.

114.2.- Pavimentación.

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales se utilizará con carácter preferente, el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos. Se acepta con limitaciones el hormigón impreso.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante y con tratamiento adecuado para repeler la suciedad.

114.3.- Vías ciclistas.

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas-Bici, o plataformas para uso ciclista, totalmente independientes de calzadas y aceras.
- Carriles-Bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras-bici, integradas en la acera, con utilización indistinta por peatones y/o ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal-ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de independencia con respecto al tráfico.

- Trazado en planta y perfil longitudinal, definiendo rampas máximas.
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones.
- Solución de los cruces con el viario.
- Señalización horizontal y vertical proyectada.

Se definen a continuación algunos de sus elementos básicos:

Sección.

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN OPTIMA
Unidireccional	1,50 ml	2,00 ml
Bidireccional	2,50 ml	3,00 ml

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, bien sea mediante encintados, bordillos o por el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada.

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril-bici.

Firmes y pavimentos.

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, con carácter general deberán evitarse los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

La numerosa bibliografía de recomendaciones sobre el diseño de vías ciclistas, permite la realización de proyectos con un alto grado de calidad. En tanto la Comunidad de Murcia no disponga de una norma o recomendación específica, los proyectos de vías ciclistas deberán indicar las recomendaciones que siguen, acogiéndose a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicada.

114.4.- Urbanización de los Cascos Urbanos - Tratamiento de las nuevas peatonalizaciones.

Parte de los Cascos Urbanos de Totana, deben ser objeto de un tratamiento especial en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

Al tratarse de zonas en las que existe viario con difícil acceso y muy escasa adecuación para el tráfico rodado, las mismas deben ser objeto de especial cuidado en cuanto a estándares de urbanización se refiere. La vocación de los espacios públicos situados en zonas con escasa adecuación para tráfico rodado es la de convertirse en áreas peatonales y de coexistencia, en las que la circulación y estacionamiento de vehículos motorizados será escasa.

Coherencia y unidad de urbanización de las áreas peatonales.

En tanto no exista un plan de actuación para las zonas con escasa adecuación para el tráfico rodado, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación como áreas peatonales, evitando el contraste entre distintas partes del viario urbano que deben tener un mismo tratamiento. En este sentido, las determinaciones indicadas en las presentes Normas Generales de Urbanización deberán ser completadas y detalladas por el Ayuntamiento de Totana en unas Normas Especiales de tratamiento de las nuevas peatonalizaciones, que quedan pendientes de redactar.

Tipología de calles.

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado de peatonalizaciones, son dos:

1. - Calles peatonales, para uso exclusivo de peatones y excepcionalmente de vehículos motorizados. En estas calles no está permitido el aparcamiento, aunque sí el acceso de vehículos con carácter excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.

2. - Calles de coexistencia, en las que se admite la circulación de vehículos motorizados a velocidades inferiores a 20 Km./h. Para ello, la urbanización del viario deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

Secciones.

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

1.- Calles peatonales.

- Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas en el trazado en planta de la calle.

2.- Calles de coexistencia.

- Sección convencional que diferencia calzada del viario y acera, con separación de bordillo.

- Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada del viario y la acera, con o sin balizas protectoras. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 30 Veh./Hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 Km./Hora.

Con carácter general en las calles de coexistencia deberán adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable será de 2,75 ml., pudiéndose llegar a 2,50 ml. como mínimo absoluto en vías sin tráfico pesado.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2,00 ml. de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se permiten con carácter general las disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

Firmes y pavimentos.

1. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido preferentemente por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos. Se acepta con limitaciones el hormigón impreso.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos.

Con carácter general se deberá utilizar una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

2.- Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de zona y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario de carácter local.

- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

Infraestructuras de servicios.

Los proyectos de reurbanización de zonas peatonales y de coexistencia, justificarán la conveniencia de reponer las infraestructuras de servicios que discurran en su ámbito.

Caso de ser necesaria la renovación, se seguirán las determinaciones generales expuestas en la Normativa General de Urbanización para las correspondientes redes de abastecimiento de agua, saneamiento, pluviales, red de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y gas. Se seguirán los siguientes criterios particulares:

- No se admitirán tendidos aéreos de ningún tipo.
- En zonas peatonales, la red de pluviales dispondrá de los sumideros preferentemente en el eje de la calzada o en uno de sus extremos, en función de la pendiente transversal existente.
- Asimismo y sobre la base de la pendiente longitudinal, se dispondrán de limas de corte en toda la sección, que absorban la escorrentía en tramos viarios en los que la red de sumideros sea insuficiente.
- En el caso de que exista red de pluviales y tenga capacidad suficiente se deberán conectar las bajantes de pluviales de los edificios a la red de pluviales y no dejar su vertido a la superficie de calzada.

Cuando sea necesaria una obra de renovación o instalación de servicios que implique la apertura de zanja y destrucción del pavimento previamente instalado, se repondrá éste con las mismas características que tenía previamente,

de manera que no exista contraste entre el pavimento de la calle y la banda repuesta.

Arbolado y plantaciones.

Se seguirán las determinaciones de las presentes Normas Generales de Urbanización, justificándose la solución adoptada.

Alumbrado público.

Se seguirá lo establecido al efecto, en el articulado de las presentes Normas Generales de Urbanización. De manera específica, se indican las siguientes determinaciones:

- Se evitará adoptar soluciones de doble alumbrado (calzada de circulación y peatones), recomendándose el uso de alumbrado de carácter peatonal, también para alumbrar la calzada en las calles de coexistencia.

- Los requerimientos luminotécnicos recomendados en el articulado de la presente Normativa Urbanística, podrán aumentarse para las calles de coexistencia y peatonales, cuando éstas canalicen tráfico apreciable o se encuentren aisladas de otras áreas de características similares. En estos casos se recomienda adoptar como mínimo la luminosidad y uniformidad correspondiente a las vías locales de tráfico (25 Lux de luminosidad y uniformidad media del 40%).

- Se permiten las disposiciones de báculos unilaterales o bilaterales al tresbolillo, alternando con arbolado o jardineras. En secciones de viario estrechas, igualmente la disposición de brazos murales, con las prevenciones indicadas en el articulado específico de la presente Normas de Urbanización.

Mobiliario urbano.

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, contenedores y sus soportes, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

En el viario público se deberán prever los espacios convenientes y necesarios para poder colocar los contenedores adecuados de recogida selectiva de residuos.

Señalización e identificación del área.

Las zonas peatonales de los cascos se deben identificar con una imagen clara y atractiva, propia de este tipo de espacios. Por ello, se recomienda la adopción de una señalización informativa vertical exclusiva, común a todos los espacios peatonales y de coexistencia.

Artículo 115.- Zonas verdes y otros espacios libres.

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General

Municipal de Ordenación o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas.

Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

Artículo 116.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sobre accesibilidad vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 117.- Jardinería y Mobiliario Urbano – Zonas Verdes.

117.1.- Criterios generales.

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios libres destinados a zonas verdes, serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos, como a la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de las zonas verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.
- En el diseño de las zonas verdes, se utilizarán con carácter general los principios de la xerojardinería, orientados a la construcción de jardines con bajo consumo de agua.
- En la selección de especies vegetales se utilizarán de forma preferente, aunque no necesariamente exclusiva, especies autóctonas.
- El césped se utilizará con criterios restrictivos, por ser el principal consumidor de agua en los jardines. Como alternativas al césped para cubrir el terreno, se emplearán plantas tapizantes, masas arbustivas, cortezas de pino, gravas y áridos decorativos o pavimentos, según resulte apropiado.

117.2.- Arbolado.

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación.

Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 ml. x 0,80 ml. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto la rejilla de alcorque alrededor del árbol.

En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2,00 ml. para la plantación de arbolado en las mismas.

No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo o aspersión, siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Estos sistemas de riego deberán ir provistos de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será como máximo de 30,00 ml.

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, debiéndose contemplar según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4,00 ml. y el máximo de 10,00 ml.

117.3.- Arbustos y plantas tapizantes.

Los arbustos y plantas tapizantes son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán desde la base un tupido adecuado.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación, se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

117.4.- Mobiliario urbano.

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, contenedores y sus soportes, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color, textura y materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos visualizables de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella norma que la sustituya.

Artículo 118.- Buzones concentrados pluridomiciliarios.

En cumplimiento de la Ley 24/01 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que obliga a la facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa postal específica, Real Decreto 1829/1999 de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que regula la prestación de los servicios postales, y que desarrolla lo establecido en la Ley 24/1998 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, en las zonas dispersas, diseminadas, así como en los entornos de gran desarrollo de construcción horizontal y mínima densidad de población, tanto en los supuestos de viviendas aisladas

como en los ámbitos que desarrollen complejos turísticos, centros comerciales, mercados municipales, polígonos industriales, etc., y a los efectos de hacer posible un reparto regular de la correspondencia y de incrementar la calidad en la distribución de los envíos, se preverán obligatoriamente en el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, la ubicación adecuada de "Casilleros Concentrados Pluridomiciliarios".

En cada caso se elegirá el tipo más adecuado de casillero concentrado pluridomiciliario existente en el mercado (caseta postal o panel metálico), debiéndose ubicar en un lugar adecuado, con buena iluminación, de fácil acceso y lo más cercano posible a la entrada del recinto al que va a servir; a la vez que garantizar una integración estética acorde con el entorno.

Artículo 119.- Abastecimiento de Agua.

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población del término municipal de Totana, seguirán las determinaciones generales siguientes:

119.1.- Disponibilidad de caudal y conexiones.

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en los planos de infraestructuras del presente Plan General Municipal de Ordenación.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto de urbanización, la autorización del órgano competente, análisis clínico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/ 82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/ 2001, de 27 de julio.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50,00 ml. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto de urbanización correspondiente, la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias; en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

119.2.- Elevación.

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

119.3.- Regulación.

Los depósitos, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria, con las renovaciones del agua necesarias y tratamiento adecuado, con el fin de mantener las condiciones de potabilidad en el mismo.

119.4.- Red de distribución.

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1,00 ml.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) deberán cumplir las distancias de paralelismos y cruzamientos establecidas como mínimas por la normativa específica de cada instalación, debiendo guardar como la separación mínima de 0,50 ml. alrededor de la tubería de agua potable.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red; en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 Atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

Para el riego de parques y jardines, se establecerán en estas zonas, así como en espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m.3 por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes, derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso, no obstante, siendo preferible que los recursos para riego no procedan del agua doméstica potable. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación sanitaria vigente.

119.5.- Protección contra incendios.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los Servicios Técnicos Municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo, siempre en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zona de viviendas,

como mínimo debe preverse del modelo adoptado por el Ayuntamiento, un hidrante de diámetro 100,00 mm. por cada 1,20 Ha. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como a lo preceptuado en la presente Normativa Urbanística.

Artículo 120.- Saneamiento.

La red será separativa, debiéndose justificar la solución adoptada, pudiendo ser unitaria solo en los casos en los que no exista red municipal separativa.

No se admitirán canalizaciones tubulares o alcantarillas de diámetro inferior a 300,00 mm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 200,00 mm. y 250,00 mm., respectivamente o se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones. En este último caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

Las velocidades máximas serán de 3,00 Ml./seg. cuando los conductores sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de PVC, gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 ml./seg., y en todo caso superiores al 30/00.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será suficiente para la correcta limpieza de las alcantarillas.

Se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30,00 ml. y 50,00 ml., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 ml. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa, para diámetros inferiores a 400,00 mm. y armados para tuberías de mayor calibre. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo y resistencia de acuerdo con las profundidades a las que queden instaladas.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad ante movimientos y deslizamientos de las mismas.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvias, se partirá de una precipitación de 160 Litros por Segundo y Hectárea, si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. Si la superficie excede de las 20 Ha, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el

retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvias las correspondientes a la fórmula:

$$I \times 260 \times n^{0,42} / t^{0,52}$$

Dónde, "n" es el número de años de probabilidad de repetición, "t" el tiempo de minutos de duración de la lluvia, e "I" su intensidad en litros por segundo y hectárea.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zonas con edificación abierta o aislada..... 0,5
- b) Zonas de uso ferroviario, servicios e instalaciones o equipamiento0,2
- c) Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos..... 0,1

Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes, si aún no existieran o resultaran inadecuadas.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del afluente y por otra, la erosión del material de las construcciones.

En todo lo especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de

Instalaciones Sanitarias vigentes.

Artículo 121.- Depuración.

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Ayuntamiento de Totana y la empresa concesionaria del servicio, así como al plan de depuración para los núcleos de Totana, que de no existir, deberá redactarse y aprobarse.

En caso de no estar aprobado el plan de depuración por la empresa suministradora del servicio, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Siempre que sea posible se utilizarán tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

Artículo 122.- Infraestructura eléctrica.

Se deberá tener en cuenta tanto en el planeamiento general como en el planeamiento de desarrollo de los planes parciales, las disposiciones vigentes de la legislación sectorial eléctrica, así como la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de este tipo de energía, previendo la ubicación de nuevas instalaciones y protegiendo las existentes, de manera que se asegure la dotación de este esencial suministro, tanto para las actividades económicas, industrial, actividades terciarias y de servicios, como para los usos residenciales,

de manera que se garantice la calidad de vida de los ciudadanos en el horizonte del Plan General Municipal de Ordenación.

Para ello el Ayuntamiento de Totana y los particulares, deberán arbitrar las oportunas consultas a la empresa suministradora de energía eléctrica para que manifieste las necesidades de las infraestructuras eléctricas de la zona o sector en cuestión en el horizonte del Plan General Municipal de Ordenación.

Como Infraestructura Eléctrica se entiende, la transformación, transporte y distribución de energía eléctrica. Los Proyectos correspondientes a estas instalaciones eléctricas, cumplirán las condiciones siguientes:

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de Totana de acuerdo con la compañía suministradora, debiendo cumplir con la Reglamentación y normativa eléctrica específica para cada tipo de instalación.

El Cálculo de las redes de distribución se hará, según el grado de utilización de la instalación eléctrica y las distintas zonas a electrificar. Las previsiones de potencia para la dotación de las viviendas y otros usos, deberán ser como mínimo las estipuladas en cada momento en la reglamentación en vigor, (actualmente para electrificaciones básicas en viviendas con superficie inferior a 160 m.2 útiles, 5.750 Watios a 230 Voltios y para electrificación elevada en viviendas con superficie superior a 160 m.2 útiles, 9.200 Watios).

No obstante las potencias mínimas a considerar para viviendas y otros usos en el término municipal de Totana, deberán ser:

- Para superficie útil igual o mayor a 150 m.2, 9.900 Watios (Electrificación elevada).
- Para superficie útil menor a 150 m.2, 6.000 Watios (Electrificación básica) y siempre que no precisen previsión de las instalaciones correspondientes a la electrificación elevada.

A estos efectos se considerará electrificación básica, la que debe permitir la utilización de aparatos eléctricos de uso común en una vivienda y electrificación elevada, la que debe permitir o prever la utilización de sistemas de calefacción eléctrica, acondicionamiento de aire u otros electrodomésticos de consumo superior a los de la electrificación básica.

- Para la previsión del uso de oficinas y comercios, 100 Watios por m.2 construido y planta, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente de simultaneidad igual a 1,00 (uno).
- Para la previsión de uso de garajes con ventilación natural, 10 Watios por m.2 construido y planta, y 20 Watios por m.2 construido y planta para la ventilación forzada, con un mínimo de 3.500 Watios a 230 Voltios y coeficiente de simultaneidad igual a 1,00 (uno).
- Para el resto de usos, industrial, etc., se estará a lo preceptuado en la reglamentación y normativa en vigor en cada momento.

La distribución en baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento específico y normativa de aplicación en vigor. El tendido de las líneas de forma general y salvo indicaciones discurrirá subterráneo bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, en las áreas urbanas o de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía pública, teniendo en escaso carácter provisional, hasta que el

Ayuntamiento de Totana estime que debe pasar a ser trazado subterráneo, sin que en ningún caso los trabajos de dicha modificación sean a cargo de éste.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admitirá el grapado de cables de baja tensión a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como en los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas y canalizaciones subterráneas.

Las redes de alta tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente en canalizaciones subterráneas, con las protecciones reglamentarias según con la normativa en vigor, siguiendo los recorridos que se señalen por parte de los Servicios Técnicos Municipales y salvo por razones técnicas ineludibles, se ejecutarán a una profundidad mínima de 1,50 ml.

Con carácter general, los Centros de Transformación y sus instalaciones auxiliares, deberán establecerse dentro de construcciones situadas sobre terrenos de propiedad privada, debiendo cumplir las condiciones estéticas y de volumen exigidas por los diferentes apartados que sean de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

Con carácter excepcional y mediante informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales sobre la imposibilidad material para establecerse dentro de construcciones situadas sobre terrenos de propiedad privada, los Centros de Transformación y sus instalaciones auxiliares, podrán establecerse en los espacios libres públicos, estudiando la mejor ubicación dentro de los mismos, de modo que se integren adecuada y armoniosamente en ellos, garantizando las exigibles condiciones de seguridad de acuerdo con las normativas técnicas específicas en vigor.

En uno y otro caso, el exterior del Centro de Transformación, armonizará en su estética con el carácter y edificación de la zona de ubicación.

En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., estará obligada la propiedad a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen y que no se podrá establecer por debajo del segundo sótano, debiendo reunir el local y las instalaciones las debidas condiciones en cuanto a: Seguridad, Insonorización, Aislamiento Térmico, Ventilación, Tratamiento Antivibratorio, Emisiones Magnéticas, Ignifugación adecuada ante caso de incendio, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

En los espacios libres públicos y privados, los Centros de Transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3,00 ml. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias en cuanto a: Seguridad, Insonorización, Aislamiento Térmico, Ventilación, Tratamiento Antivibratorio, Emisiones Magnéticas, Ignifugación adecuada ante caso de incendio, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y Centros de Transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la

futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas en vigor, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas de alojamiento de los contadores, se tratarán con los mismos acabados que la fachada.

Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

Artículo 123.- Alumbrado público.

123.1.- Criterios de diseño.

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y como un elemento caracterizador del espacio urbano, tanto de día como de noche, debiendo cuidarse la forma de iluminar y el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en cuanto a tipología y escala con el entorno circundante.

123.2.- Requerimientos luminotécnicos recomendados.

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN.

Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación; dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

	Iluminación media inicial	Uniformidad media general		Deslumbramiento Molesto. Perturbador	
	(Lux)	(%)		(G)	(Ti)
Vías locales, caminos vecinales, etc	25	40%	20%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones	40	55%	30%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas	35	45%	25%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas	25	40%	20%	5	14
Vías interiores de polígonos industriales	25	40%	20%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones	20	35%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines	20	35%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio.	20	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima y por cuanto los niveles precisos estarán en función el realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc.. Integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. nº 136/2000.				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado, los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la comisión internacional de iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

123.3.- Geometría de la instalación.

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias quedará justificada en cada caso, recomendándose no superar alturas de 5,00 ml. ó 6,00 ml. en las calles estrechas.

123.4.- Componentes de la instalación.

Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que se disminuya al máximo la contaminación luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Será obligatoria la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.

En vías arteriales con tránsito intenso, deben de utilizarse las luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, de sodio de alta presión o de sodio de alta presión o sistemas análogos.

En los colectores secundarios con tránsito moderado elemental, pueden admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos.

Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

Cuando las luminarias se coloquen en brazos murales o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones bajo tubo y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

En todo caso las instalaciones cumplirán con la normativa específica vigente en la materia.

Artículo 124.- Telecomunicaciones y Telefonía.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Artículo 125.- Instalación de Gas.

Se deberá tener en cuenta tanto en el planeamiento general como en el planeamiento de desarrollo de los planes parciales, las disposiciones vigentes de la legislación sectorial de hidrocarburos, así como la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de este tipo de energía, previendo la ubicación de nuevas instalaciones y protegiendo las existentes, de manera que se asegure la dotación de este esencial suministro, tanto para las actividades económicas, industrial, actividades terciarias y de servicios, como para los usos residenciales, de manera que se garantice la calidad de vida de los ciudadanos en el horizonte del Plan General Municipal de Ordenación.

Para ello el Ayuntamiento de Totana y los particulares, deberán arbitrar las oportunas consultas a la empresa suministradora de gas natural, para que manifieste las necesidades de las infraestructuras de esta energía en la zona o sector en cuestión en el horizonte del Plan General Municipal de Ordenación.

Las redes de instalación de Gas serán subterráneas. Las conducciones que resulten necesarias deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Como se expresa en el apartado de Proyectos de Urbanización, en el suelo urbanizable tanto sectorizado como no sectorizado, cuando el servicio de gas, no hubiese sido previsto en el Plan Parcial correspondiente y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el Proyecto de Urbanización del correspondiente Sector.

Capítulo 9.º:**Normas Generales de Protección.****Artículo 126.- Generalidades.**

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.). Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

*Sección Primera.**Normas para la protección de elementos específicos.***Artículo 127.- Caminos tradicionales y vías pecuarias.**

En el término municipal de Totana se encuentran numerosos caminos tradicionales de uso público y Vías Pecuarias.

En cuanto a Vías Pecuarias, la normativa que de aplicación es la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran como Dominio Público de las Comunidades Autónomas y se definen como rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Por tanto, las únicas vías pecuarias existentes en el término municipal, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, bajo la tutela de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Se admite la posibilidad excepcional de concesión de ocupación temporal de vías pecuarias, siempre que "no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel"; dichos usos compatibles o complementarios son los definidos en la citada Ley.

Para todos los caminos públicos queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. El ayuntamiento podrá realizar en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia un plan para salvaguardar estas vías.

En las carreteras y caminos públicos situados en suelo no urbanizable y pertenecientes al VIARIO GENERAL / RED DE CAMINOS MUNICIPALES, que quedan grafiados en los planos de ordenación.

En las vías públicas pertenecientes al VIARIO GENERAL / SISTEMAS GENERALES / RED MUNICIPAL, que quedan grafiados en los distintos Planos de Ordenación del presente Plan General Municipal de Ordenación, la alineación del cerramiento de parcela, se ajustará a las alineaciones indicadas en los planos, o en su defecto a las distancias reguladas en la presente normativa.

En suelo no urbanizable, quedará prohibida la edificación a distancia inferior a la indicada en los planos y en todo caso a 15 ml del eje de la alineación que se marque para el camino en cuestión, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, Ayuntamiento de Totana o Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, apruebe menores distancias al camino.

En los caminos no inventariados en el presente Plan General Municipal de Ordenación, los cerramientos de parcela de cualquier tipo, deberán separarse un mínimo de 3 ml del eje del camino, debiendo dejar un ancho mínimo de paso de 6 ml.

Artículo 128.- Red de carreteras.

En el presente Plan General Municipal de Ordenación y dentro del SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES se ha tenido en cuenta la Red Nacional y Regional de Carreteras.

En el presente Plan General Municipal de Ordenación se ha tenido en cuenta la PROTECCIÓN DE RESERVAS DE VIARIO.

Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 27 de agosto de Carreteras de la Región de Murcia.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes y situadas dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

Las construcciones, obras de cualquier tipo, instalaciones fijas o provisionales, cambios de uso o destino de las mismas, plantaciones o talas de árboles que pretendan ejecutar dentro de la zona de afección de las carreteras nacionales, autonómicas o locales estarán sujetas a la Ley de Carreteras y al Reglamento General de Carreteras.

Artículo 129.- Instalaciones eléctricas.

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. (BOE Nº 310 de 27 de diciembre de 2000).

Las líneas de media y alta tensión en terrenos afectados por planeamiento serán subterráneas.

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación en vigor.

Las edificaciones y plantación de árboles se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4,00 ml. de cualquier parte de la edificación.
- 5,00 ml. de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- 3,30 ml. + $U/150$, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- 3,30 ml. + $U/100$, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

Artículo 130.- Embalses.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1985 de 2 de agosto y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD. 849/86 de 11 de abril).

Artículo 131.- De los cauces y sus márgenes.- Cauces pertenecientes al Dominio Público Hidráulico.- Cauces y canales de riego.

CAUCES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5,00 ml. de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de Cuenca.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100,00 ml.

En la zona de policía será exigible autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Segura para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas Urbanísticas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.

Artículo 132.- De los sistemas acuíferos.

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos no urbanizables o urbanizables especiales y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50,00 ml. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500,00 ml. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50,00 ml. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Artículo 133.- De los montes y ecosistemas de ribera.

Se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

Todas aquellas transformaciones de uso de suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando afecten a superficies superiores a 100 hectáreas de suelo forestal, requerirán evaluación de impacto ambiental según la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

*Sección Segunda.**Normas para la protección del medio ambiente.***Normas Generales.****Artículo 134.- Objeto.**

Mediante las presentes normas se pretende regular de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio natural y la calidad ambiental, a los efectos de conseguir una adecuada sostenibilidad en el uso del territorio.

Artículo 135.- Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

La responsabilidad en la protección y conservación del medio ambiente corresponde, ante todo al Ayuntamiento de Totana, siendo este quien puede denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

La responsabilidad también alcanzará a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento de Totana y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que suponga un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

Artículo 136.- Protección y conservación.

Para lograr la protección y conservación del paisaje tradicional, se tendrá en cuenta:

Deben quedar protegidos: Puntos o Lugares de Interés Geocultural, la topografía, los cauces naturales y su vegetación asociada, los caminos tradicionales de uso público (vías pecuarias, caminos públicos, etc.), las plantaciones, las masas forestales, los árboles monumentales, las especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.

Deberán impedirse las actuaciones que pudieran alterar sus características, así como la implantación de cualquier actividad que pueda generar un importante impacto paisajístico, debiéndose realizar ésta, de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, lo que se justificará en las correspondientes solicitudes de licencia.

Será el Ayuntamiento de Totana quien vigilará el cumplimiento de estas obligaciones.

Protección del Medio Ambiente.**Artículo 137.- Objeto.**

Estas normas establecen las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano, así como la calidad de vida de los ciudadanos, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

En el suelo no urbanizable de protección específica no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección de este Plan General Municipal de Ordenación, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio

de las autorizaciones sectoriales correspondientes. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en el TRLSRM, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Todas las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias deberán cumplir lo preceptuado en estas Normas Urbanísticas y además guardar relación con la naturaleza de la finca, lo que se justificará con el correspondiente informe favorable del organismo competente en razón de la materia. En cualquier caso serán de aplicación las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental que forma parte de este Plan General Municipal de Ordenación.

Todos los desarrollos urbanísticos que se pudieran realizar en zonas colindantes a espacios ambientalmente o paisajísticamente protegidos, deberán acumular las reservas de espacios libres tanto públicos como privados comunitarios previstas en el presente PGMO, al menos en la superficie que supongan la constitución de una franja de amortiguación de al menos 100 metros respecto de dichos espacios. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de preservar las edificaciones autizadas preexistentes en dicha franja.

Artículo 138.- Competencia del control ambiental en el desarrollo del PGMO.

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General Municipal de Ordenación, corresponden al Ayuntamiento de Totana, sin perjuicio de las reservadas a favor de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

Artículo 139.- Ámbito de aplicación.

Las masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

- Estar localizada en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- Estar situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.
- Estar situadas en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

Artículo 140.- Normativa de aplicación.

La protección y, en su caso, uso sostenible de la especies de flora silvestre catalogadas, así como el aprovechamiento de diversas especies forestales está regulado por el Decreto Regional 50/2003, de 30 de mayo.

Se rige por dicha normativa el aprovechamiento tradicional de especies forestales de posible interés económico y para las que es necesario fomentar medidas de conservación y gestión de sus poblaciones.

RELACIÓN DE ESPECIES FORESTALES PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOTANA CUYO APROVECHAMIENTO REQUIERE LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA.

Las especies forestales son las contempladas en la Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A) que se acompaña al PGMO.

Corresponderá al Ayuntamiento de Totana, la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora y del paisaje natural de municipio de Totana.

Artículo 141.- Protección y conservación.

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá, con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado. En caso contrario podrá ser motivo de la suspensión de la obra.

La tala de árboles situados en masa o alineaciones arbóreas o arbustivas sujetas a las determinaciones de este Plan General Municipal de Ordenación, quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de partes de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueren las causas quedaren dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales; los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a las actuaciones apropiadas para su plena rehabilitación ambiental, y les será de aplicación la correspondiente reforestación en grandes superficies. Hasta tanto no se alcance la plena rehabilitación ambiental de estos suelos, los mismos quedarán totalmente excluidos de cualquier actuación de transformación urbanística.

Queda prohibida la tala o extracción de palmeras, *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera*, para su venta o comercialización. Cuando sea necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro del término municipal de Totana.

PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE.

Artículo 142.- Normativa de aplicación.

En el término municipal de Totana alberga un determinado número de especies de animales silvestres, la protección de la que gozan estas especies se encuentra regulada por la Ley 4/1989, de 27 de marzo de "Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre", la Ley 7/1995, de 21 de abril, de "La Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; así como por las Directivas Comunitarias 79/409/CEE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado español.

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Totana, las labores de protección de especies de fauna y sus hábitats con el objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

Artículo 143.- Medidas preventivas para salvaguardar la reproducción de especies protegidas.

En las zonas no urbanizadas del término municipal, deberá obtenerse asimismo previa autorización de la citada Consejería para cualesquiera movimientos de tierras, obras, instalaciones, edificaciones, actividades o usos del suelo que puedan afectar negativamente la reproducción de las especies de fauna silvestre amenazada incluidas en el Catálogo Regional creado por Ley 7/1995, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial, en especial en el ámbito de la Sierra de Totana (rapaces rupícolas).

Artículo 144.- Cercados y vallados de parcela.

Cuando el cercado pueda afectar negativamente la reproducción de las especies de fauna silvestre amenazada incluidas en el catálogo regional creado por la Ley 7/1995, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia, con carácter transitorio, mientras no se desarrolle el artículo 35 (cercados y vallados) dicha Ley, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento de la misma, deberá justificarse que no se invade o cierra dominio público y que el cercado que se va a instalar permite el flujo de fauna, en el caso de parcelas de huertas el cerramiento deberá respetar los retranqueos impuestos en las Normas Urbanísticas, pudiéndose en caso contrario ser denegada la autorización municipal al cercado.

Artículo 145.- Tendido eléctrico.

Con carácter transitorio, y mientras no se desarrolle reglamentariamente el artículo 31 (instalaciones eléctricas) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la "Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial", de la Región de Murcia y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable: Forestal Protegido-Montes de Utilidad Pública, deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas así como los siguientes criterios de diseño:

- Se prohíben los aisladores rígidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.
- No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire, colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.
- El puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado en los transformadores que estén a la intemperie.

En relación a los apoyos:

- Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.
- Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 Kv.

En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 Kv. será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salva-pájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

Se encontrarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Incidencia Ambiental, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos.

ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES.

Artículo 146.- Remisión a redacción de Catálogo.

El listado de árboles o conjuntos protegidos será objeto de la redacción de un Catálogo de Árboles Históricos y Monumentales que el Ayuntamiento de Totana, deberá redactar y aprobar en el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 147.- Normas de protección transitoria.

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro de aquellos ejemplares de especial reconocida singularidad, así como la tala o transporte. La poda se realizará por los Servicios Municipales.

Se prohíbe realizar movimientos de tierras, a menos de quince metros de aquellos ejemplares de especial reconocida singularidad.

Deberá justificarse que la obra proyectada no alterará el nivel freático en todo el entorno del árbol o conjunto de ejemplares de especial reconocida singularidad.

RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 148.- Normativa de aplicación.

La normativa de aplicación será la establecida en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ley 1/95, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y el Decreto regional 16/1999, de 22 de abril, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado, así como el Reglamento Municipal en dicha materia.

Las instalaciones que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado y las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación. Las actividades que generen aguas de proceso no podrán obtener la autorización de vertido a la red de alcantarillado sin predepuración si los límites de los parámetros indicadores de contaminación están por encima de lo especificado en el mencionado Decreto 16/1999, de 22 de abril.

Artículo 149.- Aguas Subterráneas.

Se minimizará las posibilidades de interferencia de aguas contaminadas con los flujos de aguas subterránea. Se prohíbe el vertido de cualquier contaminante en zonas donde puedan infiltrarse fácilmente al agua subterránea, quedando prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Artículo 150.- Vertidos líquidos.

El decreto 16/99, de 22 de abril, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado, en desarrollo del artículo 55.3 y disposiciones

adicionales primera y cuarta de la Ley 1/95, de 8 de marzo, de Protección de Medio Ambiente de la Región de Murcia y las ordenanzas municipales reguladoras de vertidos de aguas residuales, establecen las características que deben tener las aguas residuales para poder ser vertidas a la red de alcantarillado, sin causar daño o perjuicio.

Así, aquellos vertidos que no se ajusten a lo establecido en dicho decreto y en las ordenanzas municipales, no se podrá realizar.

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del afluente no se ajusten a lo dispuesto en la Normativa Regional de Vertidos y las ordenanzas municipales reguladoras de vertidos de aguas residuales.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

Cada usuario deberá tomar las medidas para evitar las descargas accidentales de vertidos. Si se produjera alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicarlo a la Administración en un plazo no superior a doce horas, con objeto de que esta tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones, emitiéndose informe completo detallando del volumen, duración, características del vertido producido y las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

Artículo 151.- Autorización de vertido.

Toda descarga de aguas residuales de proceso a la red de alcantarillado deberá contar, previa solicitud de permiso de descarga con su correspondiente autorización o permiso de vertido, proporcionado por el Ayuntamiento de Totana en la forma y condiciones que se detallen en las ordenanzas municipales reguladoras de los vertidos de aguas residuales.

Si la descarga se hace a cauce público deberá solicitarse autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Segura, junto con proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.

Las autorizaciones se revisarán antes de 4 años.

ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA.

Artículo 152.- Descripción.

Los Lugares de Interés Geológico (LIG ó VP) se definen como puntos o áreas del territorio que muestran una o varias características, (geológicas, geomorfológicas, edafológicas, etc.) consideradas de importancia dentro de la historia geológica de una región natural.

Si bien estos lugares no poseen un estatuto jurídico de protección, su presencia debe ser considerada de forma apropiada en cualquier instrumento de planificación territorial.

Artículo 153.- Normativa de aplicación.

Para cada área geológica en concreto, el Ayuntamiento de Totana aplicará el presente Plan Municipal de Ordenación de modo que favorezca su mejor preservación y conocimiento.

ESPACIOS NATURALES.

Artículo 154.- Descripción y Ámbito.

El Plan General Municipal de Ordenación de Totana determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegidos específicamente o por el propio planeamiento, los siguientes:

- a) Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal: LIC y ZEPA.
- b) Espacios de interés natural a escala regional y local: PORN de Sierra Espuña y Saladares del Guadalentín.
- c) Espacios de interés natural a escala exclusivamente local: Valores Paisajísticos.

Artículo 155.- Normativa de aplicación.

Será la contenida en el Plan General de Ordenación así como toda la normativa sectorial vigente.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 156.- Protección Contra Incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir la legislación vigente en esta materia que le sea de aplicación en función de su materia y uso.

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Artículo 157.- Normativa.

Corresponde al Ayuntamiento de Totana la prevención, control, vigilancia e inspección de las fuentes de emisión móviles, tanto privadas como públicas, y de las fuentes fijas en los supuestos, circunstancias y términos que permite la Ley 38 de 1.972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y normativas complementarias, así como en virtud de las atribuciones que le confiere la vigente Ley 7 de 1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia y demás legislación concordante en la materia.

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley 38/1972, 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, así como su desarrollo normativo: Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la Contaminación Atmosférica Industrial, Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, sobre contaminación atmosférica por dióxido de nitrógeno y plomo.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa Urbanística.

157.1.- Emisión de gases.

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Artículo 158.- Intervención municipal.

El Ayuntamiento de Totana, deberá realizar una identificación de los lugares con ambientes atmosféricos degradados, mediante la ejecución del pertinente estudio, estableciéndose controles de la contaminación de los focos industriales o extractivos y aplicándose las pertinentes medidas correctoras para cada caso. Deberá fomentarse el uso de la bicicleta, la educación ambiental hacia un uso menor del transporte privado en aumento del público, etc.

CONTAMINACIÓN SONORA.

Artículo 159.- Objeto.

Las medidas encaminadas a la regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental, se sujetarán a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de Protección del Medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, así como la Norma Municipal reguladora de la Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

La intervención municipal tenderá a conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones evitables no excedan de los límites que se indican o hacen referencia en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 160.- Nuevas construcciones.

Sin perjuicio a lo dispuesto en el decreto 48/1998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido y a las Ordenanzas sobre Ruidos, en la construcción de viales proyectados por el Plan General Municipal de Ordenación o que se proyecte para ejecutar en un futuro, habrá que justificar que se han considerado las previsiones de crecimiento urbano que se plantean en el mismo, así como las futuras construcciones de viviendas deberán orientar sus dependencias más sensibles a los ruidos en el lugar más lejano de los viales principales, si estos son de gran contaminación sonora, así mismo los cerramientos deberán poseer aislamiento mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA 88 o norma que la sustituya.

Artículo 161.- Planes de Rehabilitación Sonora.

El ayuntamiento de Totana, con la colaboración de las Consejerías de Medio Ambiente, Agricultura y Agua y de Sanidad y Asuntos Sociales, delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica, mediante la redacción de Planes de Rehabilitación Sonora, de acuerdo con lo establecido en el título III del Decreto 48/1998 de 30 de julio.

GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

Artículo 162.- Ámbito de aplicación.

Mediante este apartado se pretende regular los mecanismo que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de Totana, así como en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

La Consejería de Medio ambiente, Agricultura y Agua actuará en materia de calidad ambiental en relación con la gestión de los residuos de la construcción y demolición, fomentando la separación en origen, la existencia de instalaciones externas de valorización y eliminación. Atención especial a las áreas degradadas, ejerciendo las funciones de control ambiental a través de inspecciones periódicas y auditorías ambientales, desarrollando programas de formación y concienciación de técnicos, empresarios y demás operadores ambientales relacionados con las actividades de producción y gestión de este tipo de residuos.

162.1.- Eliminación de residuos sólidos.

Si los residuos producidos por cualquier actividad, cuya recogida no sea competencia Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad, siempre que dichos sean aceptables. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

Artículo 163.- Definición de residuos de la construcción.

Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:

Son residuos de la construcción inertes aquellos relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuo (CER) publicado en el BOE el 8 de enero de 1999.

CÓDIGO RESIDUO

- 170101 Hormigón.
- 170102 Ladrillos.
- 170103 Tejas y materiales cerámicos.
- 170104 Materiales de construcción derivados del yeso.
- 170105 Materiales de construcción derivados del amianto.
- 170201 Madera.
- 170202 Vidrio.
- 170203 Plástico.
- 170301 Asfalto que contiene alquitrán.
- 170302 Asfalto que no contiene alquitrán.
- 170303 Alquitrán y productos alquitranados.
- 170401 Cobre, bronce, latón.
- 170402 Aluminio.
- 170403 Plomo.
- 170404 Zinc.
- 170405 Hierro y acero.
- 170406 Estaño.
- 170407 Metales mezclados.
- 170408 Cables.
- 170501 Suelos y piedras.
- 170502 Lodos de drenaje.
- 170602 Otros materiales de aislamiento.
- 170701 Residuos de la construcción y demolición mezclados.

Deberán considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc.; rocas procedentes de los procesos anteriores, y áridos.

Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que originados en las actividades citadas figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo CER:

CÓDIGO RESIDUO

080000 Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), pegamentos y sellantes.

130000 Aceites usados.

140000 Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes.

160000 Residuos no especificados en otra categoría del catálogo.

170601 Materiales de aislamiento que contiene amianto.

Artículo 164.- Obligaciones del productor y poseedor.

El productor y poseedor de los residuos de la construcción y demolición tendrán que entregarlos a gestores autorizados para su valorización y/o eliminación y abonarle, en su caso, los gastos de gestión. Facilitar a las administraciones competentes en la materia toda la información que se les solicite y las actuaciones de inspección que éstas ordenen. Depositar la fianza señalada por el ayuntamiento para garantizar, en el momento de obtener la licencia urbanística municipal, los costes previstos de gestión de los residuos de la construcción y demolición, salvo en el caso de que este afianzamiento sea aportado por el gestor del residuos. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado, así como los envases y residuos de envases.

Artículo 165.- Contenido de los proyectos técnicos.

Las actividades e instalaciones de gestión para este tipo de residuos, incluyendo las instalaciones de vertido, requerirán la autorización ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua con carácter previo a la licencia municipal.

La autorización para la realización de derribos y demoliciones no podrá obtenerse si antes no se ha obtenido la calificación ambiental favorable según el procedimiento regulado en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia. En el proyecto técnico que se acompaña a la solicitud de la licencia urbanística de construcción o demolición se acompañará una memoria ambiental que poseerá los siguientes contenidos mínimos:

- La masa, el volumen y características de los residuos que se originarán, ya sean de la operación de demolición de construcciones existentes, ya sean de las operaciones e excavación y de construcción. De acuerdo con el código CER.
- Las operaciones de separación o recogida selectivas proyectadas.
- La instalación o instalaciones de valorización o eliminación, donde se gestionarán en el caso en que no se reutilicen o reciclen en la propia obra.
- Incidencia de las emisiones de polvo y ruido en la población vecina. Medidas correctoras.
- Justificación de la ruta más adecuada en la retirada del residuo para evitar molestias a la población y problemas de tráfico.

- Para los derribos realizados entre los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler. En caso de su existencia deberá obtenerse la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua para su destrucción o traslado.

- Programa de Vigilancia Ambiental y justificación expresa del cumplimiento de la normativa sectorial vigente (art. 28-2. de Ley 1/95).

- La memoria irá acompañada de una justificación de retirada par cada tipo de residuo generado en el derribo por gestor autorizado mediante contrato.

Artículo 166.- Condiciones para la concesión de licencia urbanística.

En la licencia urbanística se harán constar las condiciones específicas necesarias respecto a la gestión de los residuos. La obtención de la licencia urbanística vendrá condicionada al depósito de una fianza para garantizar la adecuada gestión de los residuos de la construcción y demoliciones. La fianza se devolverá una vez demostrada, mediante recibo o cualquier otro documento, que los residuos han sido entregados a gestor autorizado.

Artículo 167.- Ejecuciones de rellenos.

Para la ejecución de un relleno se requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento de Totana, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.

EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 168.- Revisiones del Plan General Municipal de Ordenación.

168.1.- Supuestos urbanísticos sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica.

A nivel estatal, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, introduce en la legislación española la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica, como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, basándose en la larga experiencia en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, tanto en el ámbito de la Administración General del Estado como en el ámbito autonómico, e incorpora a nuestro derecho interno la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

A nivel regional, la Orden de 12 de noviembre de 2007, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico, establece los tipos de planes que se encuentran sometidos a la evaluación ambiental estratégica, y que son:

a) Las revisiones del Plan General Municipal de Ordenación, así como las modificaciones del mismo que supongan modificaciones estructurales de planeamiento general que impliquen transformación de una superficie a 100 hectáreas.

b) Los Planes Parciales, de cualquier uso, cuando así lo exigiera expresamente el Plan General Municipal de Ordenación por actuar sobre áreas próximas a

suelos no urbanizables protegidos, y los Planes Parciales de uso industrial que se formulen para suelo urbanizable sin sectorizar.

c) Los Planes Especiales que afecten al suelo no urbanizable de protección específica.

d) Las modificaciones de planeamiento general y planes de desarrollo que establezcan el marco para la autorización de proyectos legalmente sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, excepto que conforme a la tramitación establecida en el artículo 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, se acredite la inexistencia de efectos significativos en el medio ambiente.

e) Cualquier instrumento que requiera evaluación conforme a la normativa de la Red Natura 2000, excepto que conforme a la tramitación establecida en el artículo 4 de la Ley 9/2006, se acredite la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente.

168.2.- Contenidos de los Informes de Sostenibilidad.

En virtud de lo establecido en los artículos 3 y 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental se determinará por el órgano ambiental, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.

En virtud de lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la determinación de la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental se comunicará al órgano promotor mediante un documento de referencia elaborado por órgano ambiental, que incluirá en su contenido como mínimo la información especificada en el anexo I, así como los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

1. El informe de sostenibilidad ambiental contendrá al menos el siguiente contenido y alcance:

1. Esbozo del contenido, objetivos principales del Plan y relaciones con otros planes y programas conexos.

2. Descripción de los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en el ámbito territorial del Plan y su probable evolución en caso de no aplicar el Plan.

3. Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa.

4. Problemas ambientales existentes que sean relevantes para el Plan, incluyendo en concreto lo relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

5. Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional, así como regional o local, que guarden relación con el Plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

6. Probables efectos significativos del Plan en el medio ambiente, incluidos aspectos de la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora,

la tierra, el agua, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, el paisaje y la interrelación entre estos factores.

7. Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto negativo en el medio ambiente por la aplicación del Plan.

2. El informe de sostenibilidad ambiental incluirá además los siguientes criterios ambientales:

1. Planificación urbanística
2. Espacios Naturales
3. Gestión del agua
4. Gestión de la energía
5. Gestión de residuos
6. Materiales de Construcción
7. Movilidad
8. Paisaje
9. Jardinería

3. El informe de sostenibilidad ambiental incluirá además los indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad.

4. La cartografía necesaria para la descripción de los aspectos básicos referidos a la información urbanística o territorial del Plan, la descripción ambiental del ámbito sujeto a transformación, la descripción de los efectos y la descripción de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

Artículo 169.- Planeamiento de desarrollo.

169.1.- Memoria ambiental con estudio de ruidos.

En los documentos de desarrollo del planeamiento para los suelos urbanos y urbanizables situados junto a autopistas, autovías y vías de penetración, así como junto a arterias de gran capacidad, polígonos industriales, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y otros focos cuando así se considere de forma justificada según informe de los servicios municipales de Medio Ambiente, se adjuntará en documento individualizado suscrito por profesional competente una memoria ambiental que incluya un estudio de ruidos con mediciones del ruido ambiente y que recoja, si fuese necesario, las correspondientes medidas correctoras al objeto de que en las futuras zonas urbanas no se superen los niveles de ruido establecidos en la normativa autonómica y, en su caso, en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruido y Vibraciones.

Para el caso de los desarrollos situados junto a autopistas y autovías, deberán ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 170.- Fondo de protección del Medio Ambiente.

Conforme a los arts. 48, y 49 de la Ley 1/95, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, se crea el fondo de Protección del Medio Ambiente para contribuir a financiar actuaciones de gestión ambiental, el cual se nutrirá entre otros recursos, de las aportaciones de los ayuntamientos, por lo que el Ayuntamiento de Totana contribuirá a la financiación de dicho fondo, cuya

principal función será cubrir los casos de indemnización por los daños causados al medio ambiente, en que no se haya podido identificar al responsable, o cuando éste no esté en condiciones de proporcionar una indemnización completa.

Artículo 171.- Declaración Anual de Medio Ambiente.

De acuerdo con los arts. 52 y 53 de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, se establece para todas las actividades potencialmente contaminantes la obligatoriedad de presentar una declaración de Medio Ambiente con periodicidad anual donde, en su caso, se integrarán las declaraciones específicas de productos o gestor de residuos y se relacionarán la incidencias ambientales ocurridas, el estado de funcionamiento de las infraestructuras de depuración, el grado de cumplimiento de los programas de vigilancia ambiental y cualesquiera otros elementos de interés para hacer un seguimiento de las actuaciones de cada empresa respecto al medio ambiente.

Esta declaración se efectuará en modelo oficial facilitado por la Consejería de Medio ambiente. Al menos con una periodicidad trianual, contendrá un certificado expedido por entidad colaboradora de la Administración.

Tendrá la obligación de realizar la declaración de Medio Ambiente las actividades potencialmente contaminantes que así se definan por el órgano ambiental regional al emitir la autorización y, en particular las enumeradas en el art. 53 de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

SECCION TERCERA.

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y DEL
PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

Artículo 172.- Grados de protección para edificaciones y elementos de interés

En todos los inmuebles y elementos protegidos las actuaciones posibles estarán obligadas a la salvaguardia de los valores que expresamente se indican en la correspondiente ficha de actuación.

Como características esenciales de cada uno de los grados se exponen las siguientes, que no obstante, se considerarán con carácter subsidiario con respecto a las condiciones específicas de actuación en cada elemento o inmueble que se determinen en las correspondientes fichas de este catálogo.

172.1.- Niveles de Protección

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- GRADO 1- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- GRADO 2- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
- GRADO 3- PROTECCIÓN PARCIAL.

Artículo 172.2.- Obras a realizar en los edificios catalogados

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados son:

- Conservación
- Restauración

- Consolidación
- Rehabilitación
- Reestructuración
- Obra nueva

Descripción de cada uno de los tipos de obras:

- Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias,...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

- Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación e incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades y usos a que sea destinado.

- Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número,...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

- Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurantes del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; apertura de patios interiores y huecos que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados; y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones superiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales.

- Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

- Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o las que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

Artículo 173.- Normas generales.

Todo inmueble catalogado se someterá a lo definido en las fichas que le afecten, sin perjuicio de que también cumpla otras medidas establecidas con carácter más general.

Las intervenciones en inmuebles catalogados respetarán, no sólo la composición estética o arquitectónica, sino también los materiales constructivos

que integran el bien, cuidando especialmente el no introducir materiales incompatibles con los originales, para evitar cualquier degradación.

Los propietarios de un bien catalogado tendrán la obligación, con el apoyo de la Administración, de conservar y mantener dicho inmueble bajo las condiciones que determina este Catálogo. Con dicho objetivo y con carácter general para todos los edificios catalogados, a excepción de los de grado 1, se podrá incrementar una planta ático y excepcionalmente una segunda planta ático previa tramitación del correspondiente estudio de detalle que justifique la adecuación a la imagen urbana que supone la concesión de dicha segunda planta. Todo ello siempre no se excedan las condiciones máximas de volumen de la manzana en la que se enclava el edificio catalogado. No obstante, la falta de conservación de un inmueble, que desemboque en el deterioro significativo del mismo o su pérdida, conllevará sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar, una disminución del aprovechamiento urbanístico, quedando limitado en este caso al volumen de la propiedad estrictamente preexistente.

Cualquier demolición parcial, o cambio estructural o compositivo, deberá contar con la documentación previa del estado que se pretende modificar, así como la correspondiente justificación de que la propuesta cumple las condiciones establecidas en el Catálogo.

Cualquier actuación en un inmueble exento deberá mantener dicho carácter.

Todas las actuaciones en un bien catalogado que traten de conservar, recuperar o potenciar sus valores, podrán ser objeto de ayudas por parte de la Administración, así como de dispensa del pago de licencia de obras, en la medida que se cumplan los fines previstos en el presente catálogo.

Cualquier actuación no contemplada en este catálogo (en inmueble no considerado BIC), o que plantee algún tipo de interrogante, deberá contar con autorización expresa de la Dirección General de Cultura como organismo competente en materia de Patrimonio Histórico de la Región de Murcia.

En la descripción de los inmuebles, se ha considerado como lados derecho e izquierdo los resultantes de la contemplación de los mismos desde la acera contraria en posición frontal.

Artículo 174.- Normas Supletorias.

A. Supletoriamente y para lo no regulado por el presente catalogo se aplicarán las condiciones urbanísticas particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo dominar en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.

B. Para los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, no pudiendo realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble declarado B.I.C. o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha ley, actualmente la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

C. Requerirán asimismo la aprobación de la Dirección General de Cultura aquellas actuaciones en los entornos de B.I.C. que:

1. Afectando a fachadas, cubiertas o medianeras demolición o nueva construcción de los inmuebles recayentes al área de entorno de BIC, pueda

alterar el carácter de este o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

2. Afecten a los edificios que forman medianera con los inmuebles declarados BIC.

3. Afectando a cualquier punto de espacio urbano en el interior del área de entorno de BIC, pueda alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

Artículo 175.- Normas Particulares.

175.1.- Definición y condiciones particulares de la Protección Integral:

GRADO 1

Está formado por los inmuebles de mayor interés o significado; su conservación y la de todos sus valores será una cuestión ineludible tanto para los poderes públicos como para el titular de su propiedad. En cualquier actuación se garantizará, con los medios que la ciencia y la técnica del momento dispongan, la preservación de todos los valores del edificio o elemento protegido.

Corresponde con un nivel de protección integral que es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Las obras permitidas en estos edificios son las de conservación y restauración, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la protección integral. No se permitirá aumento de volumen, ni mayor aprovechamiento del volumen original; aunque se pueda autorizar cambios de uso y funciones que respeten su carácter y siempre que no atenten contra los valores del inmueble.

175.2.- Definición y condiciones particulares de la Protección Estructural:

GRADO 2

Los elementos urbanos o arquitectónicos que se incluyen en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurantes y compositivos fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas tendentes a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales: tanto desde el punto de vista compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevarán la destrucción total de la estructura compositiva interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas que lo hicieron posible.

175.3.- Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial:

GRADO 3

El nivel de protección parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha,

tales como las fachadas, así como remates, cubiertas, zaguanes o elementos compositivos puntuales del interior.

Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y obra nueva siempre que respeten, en cualquiera de los casos, los valores definidos en su correspondiente ficha.

En los edificios de grado 3, se podrá sustituir el deber de conservación de la primera crujía, por el de conservación únicamente de la fachada, debiéndose adoptar en este supuesto las medidas alternativas necesarias para la conservación de la misma. Puntualmente, el criterio expuesto en este párrafo tendrá prioridad sobre el contenido en las fichas del catálogo por lo que se deberá proceder a la actualización de estas.

Artículo 176.- Condiciones de uso y volumen

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona urbanística en que se encuentran ubicadas, siempre que estos no pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. En ningún caso un edificio objeto de protección por el presente Catálogo será considerado en situación de fuera de ordenación, al respecto de sus elementos o cuerpos protegidos.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas urbanísticas de la zona en la que se ubican (alturas, fondos, patios, etc), si bien las actuaciones posibles en cada uno vendrán fijadas en su correspondiente ficha de actuación. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad, salubridad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

4. Cuando en la correspondiente ficha de actuaciones específicas se permita la construcción de áticos como incremento de volumen respecto al existente, el retranqueo del mismo solo se aplicará a la fachada objeto de protección, pudiendo en el resto de fachadas considerarse como planta sin retranqueo. En los casos que proceda, para igualar las condiciones volumétricas de la manzana en que se enclava, la planta ático podrá tener dos pisos, justificando adecuadamente que no produce impacto visual significativo desde la vía pública.

Artículo 177.- Seguridad, salubridad y ornato

A. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

B. En los edificios con catalogación, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

Artículo 178.- Expropiación de edificios determinados

El Ayuntamiento y/o la Administración Autónoma podrá llegar a expropiar aquellos edificios catalogados, en los que debido a la inadecuada conservación

por parte de los propietarios, peligre su estabilidad o de forma importante los valores del mismo.

Artículo 179.- Escudos y rejería

La Administración pública ejercerá control sobre las piedras heráldicas, rejas balcones, cancelas, etc. que por su antigüedad o valores artísticos deban recibir protección.

A fin de garantizar su conservación, en los casos de demoliciones se realizará obligatoriamente el depósito de aquellos.

Como norma general, se tenderá a la reinserción en las construcciones sustitutivas o modificadas, integrándolos de una manera digna.

Artículo 180.- Proyectos de obras

El Ayuntamiento podrá exigir que se introduzcan en cualquier proyecto de obras las modificaciones que, justificadamente, se consideren necesarias cuando el mismo no se ajuste a las medidas previstas en este Catálogo.

En todo proyecto de obras que incluya locales comerciales será preciso diseñar la fachada de los mismos, incluyendo medidas específicas para el dibujo de los carteles o rótulos publicitarios.

Cuando de la ejecución de las obras comprendidas en un proyecto resulten medianeras vistas, en el mismo se incluirá el tratamiento de las mismas con materiales y acabados propios del resto de fachadas.

En los casos que permitan cuerpos sobre cubierta, tales como castilletes de escalera, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., éstos quedarán integrados armoniosamente en la composición del edificio.

Artículo 181.- Materiales, texturas.

En aras del mantenimiento de la armonía de los edificios y elementos, bien en sí mismos o en su relación con el entorno, se proponen las siguientes recomendaciones en el empleo de los materiales y texturas:

- Estucos
- Morteros
- Encalados
- Cerámica tradicional, en murales y cenefas y solados de balcones, así como en repechos e interiores
 - Ladrillo visto con acabado tradicional, exclusivamente.
 - Piedra natural, con acabados en fachada abujardados o al corte, nunca pulidos o con brillo
 - Piedra artificial
 - Forja
 - Carpinterías de madera

Por su inadecuación con la preexistencia y el carácter de protección del área, se considerarán materiales prohibidos los siguientes:

- Estucados con china proyectada
- Cubiertas de fibrocemento
- Revestimientos cerámicos en fachada, excepto los ya mencionados

- Acabados anodizados en carpinterías o rejas, excepto soluciones alternativas de contrastada calidad arquitectónica
- Cualquier otro que resulte distorsionante con el conjunto, debido a su escasa calidad.

Artículo 182.- Colores para los tratamientos de fachadas.

Como tradicionales se consideran los siguientes:

- Azulete
- Almagra
- Ogres
- Tierras
- Amarillo
- Blanco
- Otros, si la preexistencia de los mismos lo justifica

Artículo 183.- Colores para carpintería.

Como tradicionales se consideran los siguientes:

- Verdes
- Marrones
- Grises
- Blanco

Artículo 184.- Colores para cerrajería.

Como tradicionales se consideran los siguientes:

- Negro
- Gris
- Verde
- Plateado, sobre forja tradicional
- Granates
- Marrones

Artículo 185.- Colores para los zócalos.

Como tradicionales se consideran los siguientes:

- Piedra natural, nunca pulida con brillo
- Piedra artificial
- Acabado en granza, nunca con revestimiento de marmolina

Artículo 186.- Zonas Arqueológicas en entorno de casco urbano

En las presentes Normas se establecen diez zonas de protección arqueológica en el Núcleo urbano, coincidentes con las propuestas por el Centro Regional de Arqueología, y que son independientes de la zonificación urbanística, afectando indistintamente las zonas de casco urbano de suelo apto para urbanizar o colindante, por lo que a la normativa urbanística de éstas se le añaden los niveles de protección de las zonas arqueológicas afectadas.

Determinaciones relativas a los restos hallados.

1.- Los hallazgos encontrados pueden ser de dos tipos:

- a) Elementos inmuebles no trasladables.
- b) Elementos inmuebles o muebles trasladables.

2.- La Dirección General de Cultura decidirá el traslado o no de los restos y su adecuación para ser visitados.

3.- En el caso de que se decida que los restos no son trasladables y deben mantenerse visitables:

a) El promotor cederá al Ayuntamiento la propiedad del sótano y accesos necesarios, corriendo este último con los gastos de su adecuación y acondicionamiento. No obstante, el proyecto edificatorio que presente el promotor, deberá incorporar tal eventualidad, resolviendo los accesos y condiciones generales del sótano donde se encuentren los restos. Así mismo, dependiendo de las posibilidades arqueológicas de los solares colindantes, se procederá a disponer un acceso en las paredes laterales del sótano para en un futuro unificar yacimientos y asegurar el acceso entre ellos. Para ello, el proyectista tratará este particular con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la Autoridad Competente en su caso, llegando a una formulación conjunta del proyecto en este punto.

b) En este caso, se autoriza una edificabilidad excepcional equivalente a la superficie que se cede, aumentando el fondo edificable y/o una planta ático más de la que se autoriza, excepcionándose dicha planta ático de la obligatoriedad de lo dispuesto en esta normativa respecto de la reserva de plazas de aparcamiento. En el supuesto de que la ubicación de los restos imposibilite cumplir con la reserva de plazas de aparcamiento contenida en la presente normativa, la exención anteriormente referida se aplicará a todo el inmueble.

4.- En el caso de que se decida que los restos no son trasladables ni visitables.

a) Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela de geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.

5.- En el caso de que se cedida su traslado:

a) El Ayuntamiento en colaboración en su caso con la Dirección General de Cultura procederá a su retirada en el plazo de 60 días a contar desde la notificación al promotor de la resolución de esta.

Zona I. Poblado Eneolítico de la Carcel Vieja.

Ha sido objeto de una campaña de excavación arqueológica promovida por el Centro Regional de Arqueología (1985).

Nivel de protección A. Area comprendida entre las calles de la Cárcel, de Lorca, Palacios, Tambojar, Santa Eulalia y Manuel G. Atance. Afecta a la zona Urbanística 1.ª Casco Antiguo.

Nivel de protección B. area comprendida entre las Calles Palacios, Cánovas del Castillo, Alcántara y Tambojar. Afecta a la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo.

Zona II. Villa romana.

Según testigos presenciales, vecinos de Totana, en los solares entre las calles Travesía Hoya y Luis Martínez Gonzalez fueron hallados ungüentarios romanos. En la calle Presbítero Martínez Romero aparecieron sillares, cerámica y mosaicos romanos. En la calle de la Encomienda se encontraron ánforas romanas

Nivel de Protección A. Area comprendida entre las calles Alcántara, Travesía Hoya, Plaza F. Palao, Ramblar, Gral. Aznar, Encomienda, Hospital, General Varela,

Presbítero Rodríguez Cabrera, La Hoya, Presbítero Martínez Romero. Afecta a la zona Urbanística 1b. Casco Actual.

Nivel de Protección B. Area comprendida entre el perímetro con nivel de protección A y las calles Alcántara, Tambojar, Ramblar, Hospital, General Varela, General Muñoz Grandes, General Aznar, Padre Acosta, Hoya, Rodríguez Cabrera, M. Romero, Gregorio Cebrián. Afecta la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo y 1b Casco Actual.

Zona III. Antigor.

Area sin límites precisos en la cual, según MUNUERA(1916-41), existían " argamasas romanas de todas clases y en todas direcciones, barro saguntino (sigillata)... lápidas con inscripciones legibles e ilegibles, monedas,..."

Nivel de protección B. Area comprendida entre la Rambla de Totana, carretera N-340 y las calles Tirso de Molina y Sánchez Guevara. Afecta a la zona urbanística 1c. Ensanche.

Zona IV. Necrópolis indeterminada.

En la calle del Dr. López Ibor se hallaron sepulturas cubiertas con lajas de piedra; un testigo presencial aseguró que los cadáveres portaban navaja (sic). Según MUNUERA (1916-42), al abrir los cimientos del Convento de San Buenaventura se hallaron "sepulcros alineados semejando calles, provistos de lápidas... A la parte occ. de este cementerio se halló un edificio circular!. También se halló (IBIDEM, 1916-53) una "lápida miliar con pedestal de base cuadrada sobre la que se eleva una columna cilíndrica de 1,90 m de altura, con inscripción:

IMP. CAESAR. DIVIF.

AUGUSTUS. COS. XI.

TRIBUNIC. POTEST. XVI.

IMP. XIII.

PONTIF. MAXIM. XXII.

Nivel de protección B. Area comprendida entre las calles Santa Eulalia, Glorieta del Convento, plaza Juan de la Cierva, General Páramo, Doctor Ramón y Cajal. Afecta a la zona urbanística 1b. Casco actual.

Zona V. Villa Romana. Baños.

MUNUERA (1916-43) asegura que en la calle Mayor de Triana fué encontrado "un busto de marmol blanco en casa que habitó D. Agapito Pallarés 9 (en su época número 27). A los tres metros de profundidad se halló una cabeza de mujer primorosamente labrada". El mismo autor (IBIDEM.42-43) documenta que en un solar de la casa llamada del Platero y en los patios de las casas sitas en la calle del Síndico y otra en la calle de Legaz, existían ruínas "que demostraban evidentemente que habían sido suntuosos baños romanos aquellos edificios... balsas rectangulares, formadas unas de rico alabastro y otras de finísima argamasa, sin faltar en ninguna de ellas la indispensable escalinata para bajar al baño... también se encontró abundante porción de betúm negro... también se halló barro saguntino (sigillata) y un gorrón con la inscripción OF.L.CL."

Nivel de protección B. Area comprendida entre las calles Antonio Garrigues, del Puente, Mayor de Triana, Quintín, Sta. Eulalia. Afecta a la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo.

Zona VI. Necrópolis indeterminada.

En la Calle Alcón Molina se hallaron cadáveres de una posible necrópolis medieval. En la actualidad la zona es un jardín público.

Nivel de protección B. Area comprendida entre las calles Alcón Molina, San Cristobal, San Francisco de Asís, Federico Servet. Afecta a las zonas urbanísticas 1b Casco Actual y 2.ª Apto para urbanizar.

Zona VII. Fortificación.

Según MUNUERA (1916-44), "en el barrio de Sevilla se encuentran los muros que existen en la calle Torreones". En un solar de dicha calle, actualmente es visible el arranque de una bóveda en una medianera de un inmueble contiguo que quizá perteneció a una torre de fortificación.

Nivel de protección B. Area comprendida entre las calles Alcántara, Cánovas del Castillo, Salvador Aledo, Torreones. Se debe extender la supervisión a las obras de demolición de inmuebles. Afecta a la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo.

Zona VIII. Instalación Romana.

Según MUNUERA (1916-45), "el sitio que hoy ocupa el número 2, se encontró en los cimientos una completa fundición de plomo, hallándose barras de este metal de 53 y 84 cms de longitud, hornos, cenizas, escorias, monedas romanas, ánforas, así como un prisma cuadrangular de marmol de un metro de altura, con la siguiente inscripción:

IN.H.D.D.

CELER. CELERIS.

LEPIDUS. CELERIS.F.

La piedra en que está grabada esta inscripción se halla en el contracimiento exterior de la torre de la parroquia, llamado vulgarmente "Poyos de la Torre".

Nivel de protección A. Area comprendida entre las calles San Andrés, San José, Mayor de Sevilla, del Castillo, del Castillo. Afecta a la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo.

Zona IX. Casco Antiguo.

Para esta zona se han trazado unos límites arbitrarios que hipotéticamente, pudieran identificarse con los de la primera ocupación medieval de Totana propiamente dicha. El punto culminante correspondería a la Iglesia de San José ("El Castillo"), siendo la Cañada de Zamora y las calles Mayor de Sevilla y Santiago los límites perimetrales del conjunto.

Nivel de protección C. Area comprendida entre las calles Cañada de Zamora, Cataluña, Mayor Sevilla y Santiago. Afecta a la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo.

Zona X. Areas artesanales.

En el callejero actual de Totana, han quedado fosilizados nombres que se asocian claramente a determinados gremios artesanales, caso de las calles Tinajerías, Barro, Ollerías, Herrerías y Tintoreros. Todas las vías mencionadas, sin excepción, están repartidas a lo largo de la margen derecha de la rambla de Totana, salvo el grupo de los alfareros que, quizá debido a su mayor producción, también se extienden por la margen izquierda. Dichas instalaciones repiten unas constantes establecidas ya desde la Edad Media:

1. Agrupación de cada gremio en calles diferenciadas.

2. Localización de las industrias, a ser posible, cercana a los cursos de agua (gran dependencia de la misma sobre todo de alfares y tintorerías).

3. Emplazamiento perimetral de las instalaciones más contaminantes (alfares), siempre en los contornos del casco urbano. Conforme éste aumenta, las instalaciones irán desplazándose manteniendo su condición extraurbana.

Las fuentes escritas de que disponemos no aclaran si estas agrupaciones artesanales ocuparon desde la Edad Media el lugar donde hoy están establecidas. En consecuencia, parte del interés arqueológico de dichas zonas radica en cuantificar la pervivencia cronológica de su uso industrial.

Nivel de protección C. Areas divididas en grupos según su actividad afectando a la zona urbanística 1.ª Casco Antiguo:

- Alfares. 1) Compreendida entre las calles Mayor de Sevilla, Avenida Rambla de la Santa, Pilar, Ana Matías y Caño.

- Alfares 2.) Compreendida entre las calles Paseo de la Ribera, Barro, Padre Bernardino, Plaza J.M. Marín y de J. María.

Herrerías. Compreendida entre las calles del Pilar, Avda. Rambla de la Santa y del Puente.

Tintoreros. Compreendida entre las calles Balsa, Alcalde M. Tudela, Avda. Rambla de la Santa, Santo Cristo.

Artículo 187.- Niveles de protección arqueológica.

A efectos de establecer la protección arqueológica se definen, atendiendo a la previsible importancia de cada zona, tres niveles.

NIVEL A: Áreas con restos arqueológicos documentados.

El Ayuntamiento previo a la concesión de cualquier licencia de obras, que impliquen movimiento de suelo, remitirá un expediente al Servicio Regional de Patrimonio Histórico, en el que se incluya fotocopia de la solicitud de licencia, plano de situación exacta, plano de cimentación, o cualquier otro plano que de obras afecten al subsuelo, y escrito de la propiedad autorizando a la administración a realizar las catas necesarias para elaborar un informe arqueológico.

A partir de la fecha de remisión al Servicio Regional de Patrimonio, y en un plazo de cuarenta y cinco días, este podrá realizar los informes que estime necesarios. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento, si procede concederá la licencia de obras solicitada.

En caso de que el informe arqueológico del Centro Regional de Arqueología estimase necesaria la ejecución de una excavación arqueológica previa al inicio de las obras, como ampliación de las catas previas al informe, se establecerán las condiciones para la realización de dicha excavación en los términos establecidos por la legislación vigente.

Las obligaciones establecidas en el presente apartado son aplicables a las obras a realizar por la Administración, especialmente en obras de redes en vías públicas.

NIVEL B: Áreas de posible aparición de restos.

Dentro de este nivel se recogen el entorno de áreas arqueológicas en las que no puede descartarse la presencia de restos arqueológicos.

Se precisa la supervisión, por parte de un técnico arqueólogo, de las obras que impliquen remociones del terreno o afecten al subsuelo (nueva construcción de inmuebles, actuaciones en tramos viales, etc.,)

Además, en la ZONA VII también deberán ser supervisadas las demoliciones de los edificios, ya que estos pudieran enmascarar alzados de una fortificación medieval.

Por tanto, previa a la ejecución de cualquier obra que reúna los supuestos indicados, la propiedad deberá notificar con antelación de cinco días la fecha del inicio de las obras al Centro Regional de Arqueología (Servicio Regional de Patrimonio Histórico).

De cara a efectuar un seguimiento de las obras, el Ayuntamiento deberá comunicar la concesión de Licencias al Centro Regional de Arqueología del Servicio Regional de Patrimonio, en un plazo de quince días a partir de su adjudicación.

NIVEL C: Áreas indocumentadas de posible aparición de restos.

Áreas que, en principio, ofrecen suficiente interés histórico a pesar de que se trata de zonas arqueológicamente indocumentadas. Se han englobado en dos apartados denominados casco antiguo y áreas artesanales. Será de interés que ciertos solares de dichas zonas, elegidos mediante muestreo de carácter aleatorio pero significativo, fueron excavados con metodología arqueológica a fin de obtener secuencias estratigráficas que aporten información sobre el uso y grado de ocupación medieval de cada área; en suma, que confirmen el supuesto valor arqueológico de las zonas marcadas y la evolución cronológica de la expansión del núcleo urbano.

De cara a efectuar un seguimiento de las obras en estos sectores, deberá comunicarse la concesión de licencias en un plazo de 15 días a partir de su concesión al Centro Regional de Arqueológica (Servicio Regional de Patrimonio Histórico).

Artículo 188.- Espacios o conjuntos de interés.

188.1.- Definición

En esta categoría se incluyen los elementos que reúnen valores ambientales que contribuyen a dotar de una configuración particular a determinadas áreas del territorio.

Se consideran como tales los siguientes espacios singulares:

- Plaza de Fco. Martínez. Palacio
- Plaza de la Constitución
- Plaza del Santo Cristo
- Glorieta del Convento
- Plaza Juan de la Cierva
- Plaza del Almacén
- Raso de la Maderera
- El Cañico
- El Rulo

188.2.- Condiciones generales de actuación

En los anteriores espacios, se deberá proceder a la protección de sus valores esenciales, que han contribuido a dotarlos de una especial singularidad a lo largo del tiempo. Por consiguiente para las fachadas, cubiertas y otros elementos

que recaen o se incorporan en estos espacios (mobiliario urbano, paramentos, etc.) se determina el empleo de materiales, texturas, colores, etc. de carácter tradicional, o el planteamiento de soluciones alternativas de reconocida calidad arquitectónica.

TÍTULO II

NORMAS PARTICULARES APLICABLES

A CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO.

Capítulo 10º:

Normas Urbanísticas Generales del Suelo Urbano.

Artículo 189.- Ámbito de aplicación. Referencia a fichas urbanísticas y usos complementarios al uso preferente residencial.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan y clasifican como tales en los planos de ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO-Estructura Orgánica y Gestión Urbanística (Clasificación y Calificación de Suelos), con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los referidos planos, en los que se delimita la división en zonas, a los efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo (NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONA).

Referencia a fichas urbanísticas y a usos complementarios privados al uso preferente residencial: en las fichas urbanísticas de unidades y sectores de ordenación (a2), se concreta gráficamente la situación y el ámbito de las unidades, Peris y sectores, su superficie, aprovechamiento de referencia, edificabilidad de techo total, máximo techo residencial preferente y mínimo/ máximo techo de usos mixtilíneos complementarios al residencial: servicios terciarios privados y comercial privado. El "uso preferente" residencial estará entre el 80% y el 70% (% mayor/ preferente de 2/3 del total) y el "uso complementario" al residencial de servicios privados terciarios y privados comerciales estará entre el 20% y el 30% (% menor/ complementario del 1/3 sobre el total), este último porcentaje de usos complementarios al residencial destinados a servicios terciarios privados y comercial privado preciso para la funcionalidad e integridad de las ordenaciones sectoriales (proyectados preferentemente (70/80%) en las plantas bajas de las edificaciones residenciales conformado "calles" comerciales/ terciarias) se podrá incrementar en un 10% ó disminuir en un 10% es decir, que se podrá en casos especiales o singulares, justificando la autonomía, sostenibilidad, calidad urbana y funcionalidad de la ordenación resultante (garantizando cubrir el mínimo del 20%, mediante compensación con mayores dotaciones de servicios terciarios/ comerciales públicos), acotar el porcentaje de usos privados complementarios al preferente residencial, entre el 10% y el 40%, y ello siempre y cuando la Corporación Municipal así lo considere conveniente y oportuno para el interés general del Municipio de Totana.

<<Se consideran usos complementarios terciarios/ comerciales los incluidos en la Norma 47.2.12- Actividades DE SERVICIOS TERCIARIOS: Actividades comerciales – Actividades de la Hostelería y actividades de otros Servicios Terciarios>>

Artículo 190.- Categorías de suelo urbano.

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General Municipal de Ordenación de Totana, distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1.- Suelo urbano consolidado: Se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que están consolidadas por la edificación o por la urbanización, con los siguientes requisitos mínimos:

- Grado de consolidación: Se entenderá que el suelo urbano está consolidado por la edificación cuando estén ocupadas con arreglo a las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación, más de las dos terceras partes del área urbana homogénea.

- Grado de urbanización: Se entenderá que el suelo urbano cuenta con urbanización consolidada cuando cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica adecuados y con dimensiones suficientes para la edificación prevista por la ordenación del Plan General Municipal de Ordenación para el área homogénea.

Se considera área urbana homogénea la que tiene características comunes de ordenación, uso, tipología y funcionamiento.

También se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que ya estén urbanizadas con arreglo a las determinaciones de planeamientos de desarrollo o específicos.

2.- Suelo urbano no consolidado: Se clasifican como suelo urbano no consolidado los terrenos que estando incluidos en el suelo urbano no cumplen los requisitos de consolidación o urbanización del suelo urbano consolidado.

3.- Suelo Urbano de Núcleo Rural: Se clasifican como suelo urbano de núcleo rural, las agrupaciones de población tradicional existentes en las que se dan las siguientes condiciones:

- Estar identificado social y toponímicamente.
- Estar formados por un mínimo de cinco viviendas de carácter y tipología rural.
- Tener una densidad mínima de cinco viviendas por hectárea.
- El 75% de las edificaciones existentes deberán estar vinculadas a las actividades del sector primario.

4.- Suelo Urbano Especial: Se clasifican como suelo urbano especial las agrupaciones de población que constituyendo un asentamiento. Se dan además, las siguientes condiciones:

- Estar identificado social y toponímicamente.
- Pertener históricamente a la red viaria municipal tradicional del suelo no urbanizable.

Artículo 191.- Suelo urbano para uso exclusivo residencial de protección pública.

Los arts. 98.i) y 99.2) del TRLSRM determinan con carácter general (art. 98.i.) y en particular para el suelo urbano (art. 99.2), que el Plan General Municipal de Ordenación podrá calificar en determinadas áreas y unidades de actuación donde considere necesario, suelo para uso exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico. También establece que se podrán determinar las condiciones y ámbitos en los que se podrán aplicar primas de aprovechamiento para los usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado, tales como el destinado a vivienda de protección pública o el hotelero.

En concreto para el suelo urbano, expresa que el Plan General Municipal de Ordenación podrá determinar el porcentaje mínimo de aprovechamiento que se deberá destinar a vivienda de protección pública en aquellas unidades de actuación donde considere necesario, lo que deberá tenerse en cuenta a efectos de la cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las unidades de actuación en la forma expresada por el art. 99.1.g. del TRLSRM y de la justificación de reducción de aprovechamiento que pueda establecerse en las Unidades de Actuación, en función de la cargas e indemnizaciones que soporten, (art. 99.1.h. del TRLSRM).

Igualmente para el suelo urbano, el Plan General de Ordenación podrá señalar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido, en función del porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación que se destine a vivienda de protección pública, descontada cuando exista, la reserva obligatoria que pueda establecer el mismo.

La prima de aprovechamiento para uso residencial protegido queda regulada por lo expresado en el apartado correspondiente de esta normativa, artículo 195, para el suelo urbano a desarrollar mediante planes especiales de reforma interior o mediante unidades de actuación.

Artículo 192.- Régimen de parcelación en suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado será posible la segregación y/o división de terrenos, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecida por esta normativa urbanística para las diferentes zonas previstas, no pudiendo dividirse aquellas parcelas que hayan agotado la edificabilidad asignada por el presente Plan General Municipal de Ordenación.

En el suelo urbano no consolidado, con unidades de actuación delimitadas y remitidas a mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, en tanto no se apruebe el correspondiente instrumento de gestión será posible la segregación y/o división de terrenos siempre que los lotes resultantes tengan una superficie igual o superior a 2.000 m². Una vez aprobado dicho instrumento de gestión urbanística, la segregación y/o división podrá hacerse conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

En suelo urbano de núcleo rural y en suelo urbano especial-núcleos especiales lineales, podrán segregarse y/o dividirse terrenos, siempre que las parcelas resultantes den con frente a la vía pública o camino público existente, cumplan las condiciones de parcela mínima que exija la norma urbanística de zona correspondiente y estén incluidas las parcelas en el ámbito delimitado por el Plan General Municipal para esas clases de suelo.

Artículo 193.- Desarrollo del suelo urbano.

1.- Suelo urbano consolidado:

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- Actuaciones directas: Terrenos en los que son de aplicación directa las Normas Urbanísticas de Zona, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión urbanística adicionales.
- Actuaciones aisladas: Terrenos en los que es necesario regularizar alineaciones, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales o dotaciones públicas.

- Unidades de actuación: Ámbitos sometidos a operaciones de reforma urbana, para los que el Plan General Municipal de Ordenación establece una ordenación pormenorizada, siendo necesario desarrollar los instrumentos de gestión correspondientes.

- Ambitos remitidos a instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor: Ambitos de suelo urbano para los que se han desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones se asume el Plan General Municipal de Ordenación.

- Se han delimitado los ambitos definidos en el apartado de este capítulo denominado "Zonas desarrolladas mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor".

2.- Suelo urbano no consolidado:

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones se incluyan en unidades de actuación a los efectos de establecer las condiciones para su desarrollo.

- Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:

Ámbitos en los que el Plan General Municipal de Ordenación, establece la ordenación pormenorizada, delimitando unidades de actuación para las que será necesario redactar el correspondiente instrumento de gestión, según el sistema de actuación establecido.

- Suelo urbano remitido a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo:

Constituido por aquellos ámbitos para los que el Plan General Municipal de Ordenación, no establece ordenación pormenorizada, estando remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana.

- Se han delimitado los ámbitos definidos en el apartado de este capítulo denominado "Ambitos remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo".

3.- Suelo Urbano de Núcleo Rural:

Para los terrenos clasificados como Suelo Urbano de Núcleo Rural, sobre la base de lo recogido en los arts. 70 y 72 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se establecen las siguientes condiciones:

- Hasta tanto no se apruebe el planeamiento específico, en el suelo urbano de núcleo rural, podrá edificarse construcciones destinadas a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas para este régimen de suelo dentro de este apartado.

- Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así se prevea expresamente en el presente Plan General Municipal de Ordenación; por lo tanto se entiende que esta cesión de regularización del viario se formalizará adecuadamente urbanizada, debiéndose comprometer los propietarios a asumir dichas cargas en el momento de concesión de licencia urbanística. En el suelo urbano de núcleo

rural, simplemente la referida cesión será la necesaria para contar con un acceso rodado de un mínimo de 6,00 ml. de sección.

- Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica del núcleo en el que se ubiquen.

- Las nuevas edificaciones deberán respetar las características formales y las tipologías tradicionales del núcleo.

- A estos efectos las solicitudes de licencia de edificación deberán ir acompañadas de documentación fotográfica de los edificios colindantes y del entorno inmediato. Hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo, se limitan las licencias para edificación y segregación a una por propietario y año.

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los edificios tradicionales del núcleo. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas y 7m.

- En suelo urbano de núcleo rural, cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales, todas las actuaciones se llevarán a cabo por edificación directa, con arreglo a las determinaciones establecidas para edificar por aplicación directa de la Norma Urbanística de Zona asignada.

- No obstante, cuando sea necesario adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, se procederá a una Normalización de Fincas.

- Cuando los núcleos delimitados adquieran una determinada complejidad urbanística y, en cualquier caso cuando se soliciten un número de licencias acumuladas que superen el 50% de las viviendas censadas en la fecha de aprobación del Plan General Municipal de Ordenación, será obligatoria la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias.

4.- Desarrollo del suelo urbano situado junto a autopistas y autovías:

1.- Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbano situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, deberán ser informados por los organismos competentes en la materia, a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atenderá a los criterios y directrices señalados en el Decreto Regional de Ruido 48/1998 y ordenanza municipal.

2.- Los informes de los organismos competentes elaborados en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

Artículo 194.- Zonas desarrolladas mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor.

En el suelo urbano se han delimitado ámbitos cuya ordenación está regulada por figuras de planeamiento redactadas en desarrollo de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales que el presente Plan General Municipal de Ordenación pretende sustituir.

Las condiciones particulares por las que se rigen estas zonas son las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en los documentos de planeamiento originales cuyas referencias se relacionan en las fichas correspondientes.

Las representaciones gráficas que figuran en los planos de ordenación tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquel.

Artículo 195.- Ámbitos remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo o a desarrollar mediante actuaciones integradas sobre áreas a desarrollar mediante unidades de actuación.

En suelo urbano no consolidado se delimitan ámbitos para los que no se establece ordenación pormenorizada, estando remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de desarrollo y cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). En caso de tener ordenación pormenorizada, son igualmente aplicables las determinaciones que a continuación se formulan en cuanto a la obtención de prima de aprovechamiento siempre y cuando así lo permita la envolvente de la ordenación propuesta.

El Plan Especial de Reforma Interior, establecerá los mecanismos de gestión en cada caso, delimitando las unidades de actuación.

De acuerdo con el art. 114 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, los Planes Especiales de Reforma Interior y Rehabilitación en suelo urbano, podrán tener por objeto:

- 1) Llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano.
- 2) Creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios.
- 3) Saneamiento de barrios.
- 4) Resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética.
- 5) Mejora del medio ambiente o de los servicios públicos.
- 6) Calificación de suelo para vivienda protegida.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el presente Plan General Municipal de Ordenación, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de este, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

La prima de aprovechamiento para las unidades de actuación integradas en suelo urbano no consolidado y las áreas a desarrollar mediante planes especiales, se establece en una cuantía máxima del 30% del porcentaje de aprovechamiento del referido ámbito de actuación que se destine a vivienda protegida, debiéndose aumentar en las áreas a desarrollar mediante PERI el porcentaje de dotaciones fijadas para el mismo por el presente Plan General y clasificando específicamente como suelo residencial protegido el suelo necesario para su localización. No siendo obligatorio el incremento de cesiones en las áreas a desarrollar mediante unidades de actuación.

Artículo 196.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbano.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la ordenación pormenorizada del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanos, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

* Límite y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbano (núcleos urbanos).

* Delimitación y definición de los ámbitos de las unidades de actuación existentes y de nueva creación, tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado.

* Delimitación y definición de los ámbitos sujetos a Planes Especiales de Reforma

Interior (PERI).

* Delimitación y definición de los Núcleos Rurales.

* Nuevas alineaciones exteriores propuestas para las edificaciones y otros elementos.

* Alineaciones de soportales y pasajes.

* Marcado de las líneas de retranqueos en manzanas sujetas a retranqueo obligatorio de la edificación.

* Siglas y delimitación de zonas con distinta Clasificación-Calificación en cada una de las manzanas definidas, según las diferentes Normas Urbanísticas de Zona de aplicación.

* Nombre de todas las calles (Existentes y de nueva apertura).

* Identificación de elementos y edificios protegidos.

* Red de Espacios Libres (Sistemas Generales y Sistemas Locales).

* Red Dotacional, con definición del Sistema de Equipamientos Comunitarios, (Sistemas Generales y Sistemas Locales)

* Red del Sistema General de Comunicaciones y red viaria local

* Red de Infraestructuras Básicas.

* Volumetrías de las manzanas, definidas por un número romano.

Capítulo 11.º:**Normas Urbanísticas Particulares del Suelo Urbano.****Artículo 197.- Casco antiguo****197.1.- Definición**

Regula la edificación de la zona que queda englobada la parte del casco Urbano consolidado en el primer tercio del siglo XX, que reúne unas especiales características tipológicas y estructurales de interés, y sobre la que se ha incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico por la Dirección General de Cultura.

197.2.- Zonificación

La zona se divide en las siguientes:

- RECINTO HISTORICO-ARTISTICO.01

- AREA DE RESPETO.02
- ENTORNO DE LA IGLESIA DE SANTIAGO.03
- AREA DEL ARCO.04

197.3.- RECINTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Dentro de esta Subzona queda incluida la Plaza de la Constitución, calle Mayor de Sevilla y el primer tramo de la calle General Aznar, que es donde se concentran los edificios de mayor interés, así como los sectores situados por encima de la calle Santiago y el de Santo Cristo, que es donde se conserva mejor la trama urbana original, estableciéndose para esta Subzona el mayor grado de protección.

197.3.1.- Tipo de Edificación:

La edificación será en manzana cerrada con limitación de altura y profundidad.

197.3.2.- Usos:

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

- a) Residencial: Permitido excepto en sótano y semisótano.
- b) Oficinas.
- c) Comercial.
- d) Hotelero.
- e) Hostelero: Permitido sólo en planta baja y planta primera vinculada.
- f) Dotacional: Permitido sin limitación.
- g) Industrial: Permitidos únicamente talleres artesanos en planta baja, y sin molestias.
- h) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.
- i) Garaje- Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.
- j) Otros servicios terciarios.
- k) Otros usos de similares características a los anteriores.

197.3.3.- Alturas:

Las alturas máximas permitidas son las grafiadas en planos, admitiéndose como mínima una planta menos de la máxima, con las siguientes excepciones y criterios de aplicación:

a) Para los edificios catalogados, las actuaciones se especifican en su correspondiente ficha, siempre y cuando se modifique expresamente el criterio anteriormente expuesto.

b) En los solares con medianeras a edificio protegido, se evitarán como regla general medianeras vistas al mismo, en las condiciones establecidas en su correspondiente ficha.

c) Para aquellos edificios que se pretenden levantar, en solares con medianeras a edificios existentes, con una altura superior a las permitidas en las Normas, se podrán permitir soluciones tendentes a resolver los problemas planteados por las medianeras vistas. La solución de ático retranqueado debe ser la usada con carácter general, pudiendo darse las siguientes situaciones:

A1.- La nueva construcción se encuentra junto a un edificio con altura superior a la permitida, según el planeamiento vigente, y dicho edificio goza de algún grado de protección en el catálogo.

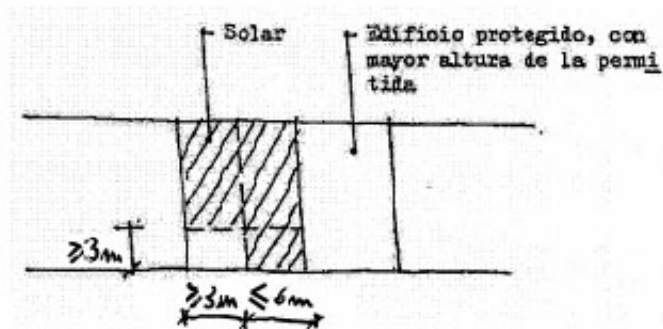
A2.- La nueva construcción se encuentra junto a un edificio con altura superior a la permitida, y no goza de ninguna protección.

B1.- La nueva construcción se sitúa en una de las calles donde, con carácter general, se autoriza el ático retranqueado.

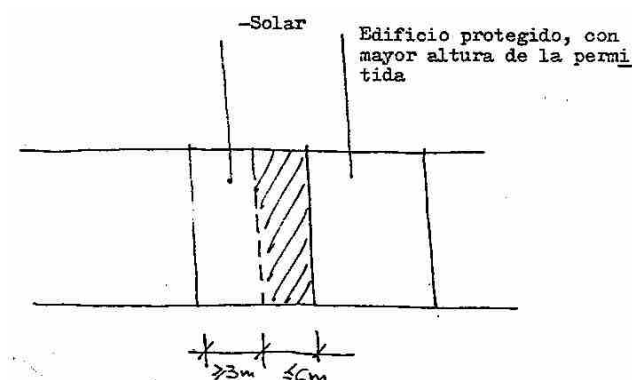
B2.- La nueva construcción no se encuentra en una de las calles donde se autoriza el ático retranqueado.

Combinaciones y soluciones a los posibles casos:

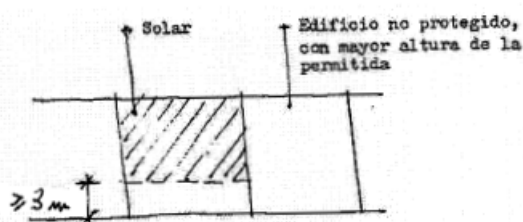
A1+B1.- Se permite el ático retranqueado, pudiendo continuar la edificación hasta la fachada en una franja de 6 metros de anchura paralela a la medianera del edificio a proteger. Con un retranqueo mínimo de 3 metros respecto al otro lindero.



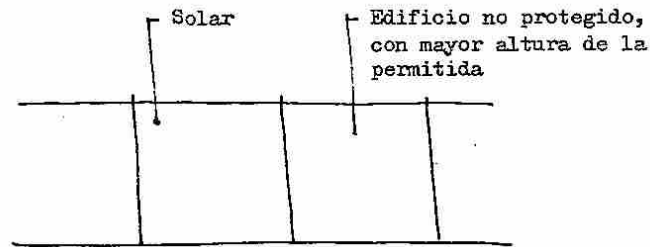
A1+B2.- Se permite edificar hasta el paramento de fachada, en una franja de 6 metros paralela a la medianera del edificio a proteger. Con la misma limitación del caso anterior.



A2+B1.- Puede edificarse un ático retranqueado.



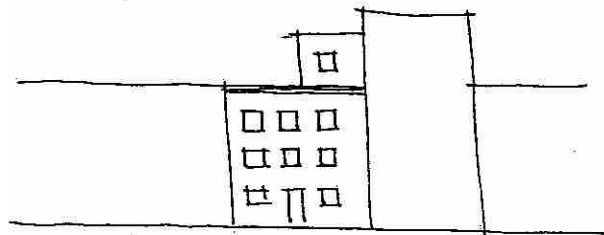
A2+B2.- No se permite ninguna altura adicional.



Consideraciones generales:

En los casos donde sea de aplicación una altura adicional, de cualquier tipo, no se permitirá que la caja de ascensores, de escaleras u otro tipo de instalaciones sobrepase este último cuerpo.

Cuando por tratarse de un edificio protegido, la construcción colindante pueda llevar su altura adicional hasta el paramento de fachada siempre deberá separarla del cuerpo principal mediante cornisa, pequeño retranqueo u otro elemento que se acepte como conveniente.



197.3.4.- Vuelos:

La suma de los vuelos abiertos más los vuelos cerrados no superará en ningún caso más del 60% de la longitud de cada una de las fachadas.

- Vuelos cerrados:

Se admiten en las calles: Sol, Gómez Pellicer, Salvador Aledo, General Aznar, Puente, Pilar, Mayor de Sevilla, Santiago y Tintoreros; con las siguientes limitaciones:

Ocupación Máxima:	40% de la longitud de la fachada en cada planta
Longitud Máxima:	2,50 ml.
Separación Mínima entre elementos volados o medianeras:	1,00 ml.
Vuelo Máximo:	0,60 ml.
Tipología:	Se permitirán únicamente vuelos que respondan a tipologías de mirador
Altura Mínima de la acera hasta el vuelo cerrado:	3,60 ml.

- Vuelos abiertos:

Se admiten únicamente vuelos abiertos que responden a la tipología balcón, con las siguientes limitaciones:

Ocupación Máxima:	50% de la longitud de la fachada en cada planta
Longitud Máxima:	2,50 ml.
Separación Mínima entre elementos volados o medianeras:	1,00 ml.
Vuelo Máximo:	0,80 ml. en las calles: Sol, Gómez Pellicer, Salvador Aledo, General Aznar, Puente, Pilar, Mayor de Sevilla, Santiago y Tintoreros. 0,40 ml. para el resto de calles incluidas en el recinto histórico

- El grosor de la losa no sobrepasará los 15 centímetros, pudiéndose realizar con hormigón armado o construcción tradicional.

- En calle donde se permiten vuelos de 0,80 ml la Altura Mínima desde la acera será de 3,60 ml, en el resto de calles de la subzona se admite una altura mínima de 2,80 ml siempre que la planta baja se destine a vivienda. En el supuesto de que la planta baja no se destine a vivienda la mínima del vuelo será de 3,60 ml.

197.3.5.- Diseño y textura:

El diseño de los edificios de reposición en esta subzona se realizarán manteniendo un lenguaje acorde con la arquitectura local, en cuanto a materiales, colores, texturas, proporciones, ritmos y formas, alturas, zócalos, cubiertas, estratificaciones, usos, etc., quedando especialmente prohibida la copia sistemática de los rasgos de la misma. Según los siguientes criterios:

- Los huecos de fachada, incluso los de planta baja, así como la textura de los materiales de ésta, se ajustarán a los tipos tradicionales en la zona, permitiéndose revocos tendidos, no proyectados, monocapas o multicapas (estucos), enfoscados, enlucidos y pinturas, recomendándose los primeros; siempre con acabados lisos o ligeramente rugosos, en colores vivos y terrosos característicos (almagras, ocre, azuletes...).

- El ladrillo se podrá tolerar siempre que venga justificado por el ambiente a preservar, a tal efecto se especificará en el proyecto, tipo y color.

- Se prohíbe especialmente los paramentos compuestos de materiales cerámicos policromos, revocos de china proyectada.

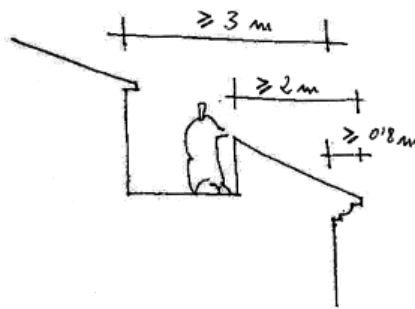
- Todas las posibles medianerías vistas deberán tratarse como fachada debiendo mantenerse en buen estado de conservación por parte de sus propietarios.

- Con objeto de salvaguardar el entorno de los edificios protegidos, en los proyectos de los edificios a realizar en solares contiguos a edificios protegidos será obligatorio dibujar el alzado del protegido junto a la fachada del proyectado, pudiéndose exigir las adaptaciones oportunas.

197.3.6.- Cubiertas y cornisas:

Las cornisas de cubierta se diseñarán como un elemento integrado en la fachada, quedando especialmente prohibido que tenga el forjado un canto visto de más de 10 cmts.

Las cubiertas deben ser inclinadas, con teja árabe o de cañón al menos en un primer tramo o faldón de dos metros (medidos en horizontal desde la cornisa) y pendiente máxima del 40%, pudiendo sobresalir la cornisa sobre la línea de fachada un máximo de 80 cm, quedando para los cuerpos retranqueados soluciones del tipo siguiente:



No se permitirán torreones de escalera a menos de 4 metros de la fachada.

Se fija como pendiente mínima de los faldones de cubierta un 35%.

197.3.7.- Chaflanes:

Queda especialmente prohibida la formación de chaflanes de esquina en toda la zona, excepto donde se indique en planos.

197.3.8.- Segregación

Se permitirá la segregación de parcelas existentes sólo en el caso de que no dé como resultado alguna parcela de menos de 6 metros de fachada o de 100 m² de superficie.

197.3.9.- Solar Edificable y agrupación de parcelas:

Se considera como solar mínimo edificable el que disponga al menos de una fachada de 4 metros, y excepcionalmente, cualquiera que haya surgido por demolición de un edificio preexistente, en manzanas consolidadas. En caso de manzanas no consolidadas, se exigirán las mismas condiciones que para segregación.

Cuando de la agrupación de parcelas realizada tras la aprobación definitiva de la modificación nº8 de NN.SS resulte una nueva parcela de más de 12 metros de fachada o 250 m² de superficie, se deberá marcar en fachada con recurso propio de diseño arquitectónico (hendidura, cambio de color, cambio de plano, etc.) la partición preexistente, o en caso contrario como máximo en tramos de fachada de 12 metros.

197.3.10.- Profundidad Edificable:

La profundidad máxima edificable será de 17 metros medidos desde la línea de fachada. En la planta baja, se podrá ocupar toda su profundidad siempre que se asegure su correcta ventilación, sólo en el supuesto de que no se destine a uso residencial.

197.3.11.- Garajes:

- En aquellas promociones de nuevos edificios, de una altura igual o superior a 3 plantas (bajo + dos plantas) y que superen cinco viviendas (a estos efectos se computarán cada 100 m² construidos de oficinas como una vivienda), y con una superficie de parcela igual o superior a 180 m², será obligatorio el prever un aparcamiento interior por cada una de las viviendas, con las condiciones de ubicación y diseño establecidas en los art. 47.2.10. y 48.1 del Capítulo 5 de esta normativa.

- Los proyectos cuidarán de forma especial el diseño del hueco de acceso al garaje, para que el mismo quede integrado en el conjunto de la fachada.

197.3.12.- Plazos de Edificación:

Se establece un plazo máximo para la solicitud de licencia de obras en todos los solares incluidos en la zona, de 4 años a partir de la entrada en vigor del presente planeamiento.

197.3.13.- Supresión de cableados y otras instalaciones en fachadas:

Se establece la obligación de supresión de todo tipo de cableado exterior en las fachadas de edificios situados en la subzona, en un plazo máximo de cuatro años, a partir de la entrada en vigor del presente planeamiento.

En edificios existentes o con licencia de obra concedida antes de la entrada en vigor del Plan General, la maquinaria de aire acondicionado o similar, sólo se podrá disponer en fachada cuando no sobresalga el plano de la misma, y se proyecte un tratamiento adecuado para quedar integrada, arquitectónicamente, en la concepción global del edificio. Debiendo presentar el interesado, con la petición de la licencia, la documentación gráfica necesaria para comprobar dichos extremos (alzado del conjunto, fotos...), concediéndose el plazo de dos años para la eliminación de estas instalaciones vistas, a partir de la entrada en vigor del presente planeamiento.

Los carteles y rótulos publicitarios serán coherentes con la composición de cualquier edificio y con su entorno, no contendrá iluminación estridente ni deslumbrante. Se prohíbe, por tanto, el uso de letreros corridos.

En los edificios de interés se incluirán en los huecos existentes, ocupando una franja de anchura no superior a los sesenta centímetros. O bien se instalarán con letras suelta de metal, piedra o madera, directamente sobre la fachada (sin ocultar sus fábricas o acabados de fachada), o se dispondrán sobre un panel de material transparente (cristal, metacrilato, etc.).

En cualquier caso, se cuidará que no entorpezcan las vistas de monumentos, edificios o perspectivas de interés.

197.3.14.- Edificios de interés arquitectónico

Cuando se reciba una propuesta de nueva edificación que, aunque sin cumplir estrictamente todas las normas estéticas, sí cumpla en lo referente a volumen y aprovechamiento, y se considere de verdadera calidad e interés por parte de los Servicios Técnicos de Arquitectura del Ayuntamiento, se podrá remitir, con la suficiente documentación razonada, a la Dirección General de Cultura para su aprobación si se estima procedente.

197.4.- ÁREA DE RESPETO

Dentro de esta Subzona se contempla la parte del Casco Antiguo no incluida en el Recinto Histórico-Artístico, a excepción de las áreas del entorno de la Iglesia de Santiago y del Arco.

197.4.1.- Tipo de edificación.

Edificación en manzana cerrada con limitación de altura y profundidad.

197.4.2.- Usos.

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

- a) Residencial: Permitido excepto en sótano y semisótano.
- b) Oficinas.
- c) Comercial.
- d) Hotelero
- e) Hostelero: Permitido sólo en planta baja y primera vinculada.
- f) Dotacional: Permitido sin limitación.
- g) Industrial: Permitidos únicamente talleres artesanos en planta baja, y sin molestias.
- h) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.
- i) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.
- j) Recreativo: Permitido en planta baja y primera.

k) Otros servicios terciarios.

l) Otros usos de similares características a los anteriores.

197.4.3.- Alturas

Será de aplicación a esta zona las determinaciones fijadas en el artículo 197.3.3.

197.4.4.- Vuelos.

Los vuelos permitidos serán los establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General, no superando la suma de los vuelos cerrados más los abiertos y el 70% de la longitud de la fachada.

197.4.5.- Diseño y Texturas.

El diseño de las fachadas así como su textura tendrá en cuenta las tradicionales de la zona, bien para mantener sus criterios o bien para formular soluciones alternativas que en todo caso se justificarán en un apartado específico del proyecto de obras.

Se prohíben especialmente los paramentos a base de materiales cerámicos policromos, revocos de china proyectada.

Todas las posibles menianeras vistas, deberán tratarse como fachada debiendo mantenerse en buen estado de conservación por parte de los propietarios.

En los proyectos de edificios protegidos de grado 1 ó 2 será obligatorio dibujar el alzado del protegido junto a la fachada del proyecto.

197.4.6.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas de teja al menos en un primer tramo de dos metros desde la cornisa, admitiéndose soluciones alternativas en casos de rehabilitación de edificios preexistentes.

197.4.7. Chaflanes.

Será obligatorio mantener chaflanes los indicados en las alineaciones del PGMO.

197.4.8.- Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable será de 17 m. Medidos desde la línea de fachada.

Cuando la planta baja no se destine a vivienda se podrá ocupar toda su profundidad siempre que se asegure su correcta ventilación.

197.4.9.- Solar edificable

Se consideran edificables todos los solares del área.

Como excepción, en la Rambla de la Santa, el Ayuntamiento obligará a la edificación conjunta de dos o más solares sin edificar o con edificaciones en ruina, cuando alguno de ellos no cumpliera los requisitos de solar mínimo edificable según la tabla que a continuación se indica.

197.4.10.- Segregación

El solar mínimo edificable, atendiendo a la anchura de la calle, será el siguiente:

SOLAR	ANCHURA DE CALLE	
	Hasta 6 m.	Más de 6 m.
Superficie mínima	60 m.	90 m.
Fecha mínima	4 m.	6 m.

197.4.11.- Garajes.

- En aquellas promociones de nuevos edificios, de una altura igual o superior a 3 plantas (bajo + dos plantas) y que superen cinco viviendas (a estos efectos se computarán cada 100 m² construidos de oficinas como una vivienda), y con una superficie de parcela igual o superior a 180 m², será obligatorio el prever un aparcamiento interior por cada una de las viviendas, con las condiciones de ubicación y diseño establecidas en los art. 47.2.10. y 48.1 del Capítulo 5 de esta normativa.

- Los proyectos cuidarán de forma especial el diseño del hueco de acceso al garaje, para que el mismo quede integrado en el conjunto de la fachada.

197.4.12.- Plazos de edificación.

Se establece un plazo máximo para la solicitud de licencia de obras en todos los solares incluidos en la subzona, de 4 años a partir de la entrada en vigor del presente planeamiento.

197.5.- ENTORNO A LA IGLESIA DE SANTIAGO

Dentro de esta subzona, se incluye la Iglesia de Santiago, ubicada en la plaza de la Constitución y las calles Sol, Gómez Pellicer y de Santiago, estableciendo un límite de protección de vistas y para el mantenimiento de un entorno especialmente cuidado.

Dentro de esta subzona, se incluye el polígono del plan Especial de Reforma interior de la Balsa Vieja, en el que se planteó la reordenación del centro del Casco Urbano a partir de la pérdida de la utilidad de la antiguo "Balsa Vieja" así como la degradación de las edificaciones situadas entre esta y la plaza de la Constitución.

Esta subzona coincide con LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LA IGLESIA DE SANTIAGO DE TOTANA PARA SU INCOACION COMO BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE MONUMENTO, realizado por la Dirección General de Cultura de la Consejería de Cultura, Educación y turismo.

197.5.1.- Tipo de edificación

Edificación en manzana cerrada con limitación de altura y profundidad, excepto las situadas en área afectada por la Balsa Vieja donde la edificación será la definida en el correspondiente Plan especial de Reforma Interior, tramitado con anterioridad al presente Plan General.

197.5.2.- Usos.

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

- a) Residencial: Permitido excepto en sótano y semisótano.
- b) Oficinas.
- c) Comercial.
- m) Hotelero.
- n) Hostelero: Permitido sólo en planta baja y primera vinculada.
- o) Dotacional: Permitido sin limitación.
- p) Industrial: No permitido.
- q) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.
- r) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en sótano y semisótano.

s) Otros servicios terciarios.

t) Otros usos de similares características a los anteriores.

197.5.3.- Condiciones de volumen.

A) Área afectada por P.E.R.I. de la Balsa Vieja.

1.- Altura máxima: 5 plantas, 16 m.

2.- Volumen máximo: 20.000 m³ sin incluir sótanos ni semisótano.

3.- Ocupación máxima: 25% del recinto de la antigua balsa vieja.

B) Resto de la Subzona.

Las alturas máximas permitidas son las grafiadas en los planos del presente Plan General, admitiéndose como altura mínima, una planta menos de la máxima admitida. Con las siguientes excepciones y criterios de aplicación:

1.- En los solares con medianeras a un edificio protegido, se evitarán como regla general medianeras vistas al mismo, en las condiciones establecidas en su correspondiente ficha.

2.- Para aquellos edificios que se pretenden levantar, en solares con medianeras a edificios existentes, con altura superior a las permitidas en las Normas, se podrán permitir soluciones tendentes a resolver los problemas planteados por las medianeras vistas, admitiendo superar en una planta la máxima permitida, en una fachada de 6 m. Desde la citada medianera.

En aquellos solares en los que en las presentes Normas se admitan los áticos, en ningún caso se admitirá sobrepasar la altura del referido ático, permitiéndose el cambio la ausencia del retranqueo, en una longitud máxima de seis metros, debiendo no obstante marcarse línea de cornisa separando este último cuerpo.

Tanto para la planta permitida en el primer apartado como en los áticos no retranqueados, no se admitirá la aparición de una nueva medianera, debiendo dejarse libre un espacio mínimo de 4 mts. A la medianera opuesta al edificio de altura superior a la permitida, salvo cuando los edificios colindantes tengan medianeras vistas.

197.5.4.- Vuelos

A) Área afectada por P.E.R.I. de la Balsa Vieja.

A.1.- Vuelo cerrado.

- Ocupación máxima: 50% de la longitud de la fachada.

- Longitud máxima: 5 metros.

Separación mínima entre elementos: 1 metro.

Vuelo máximo: 0,60 ml.

A.2.- Vuelo Abierto.

Ocupación máxima: la suma de vuelos abiertos y vuelos cerrados no ocuparan más del 60% de la longitud de la fachada.

B) Resto de la subzona.

B.1.- Vuelos cerrados.

- Se admiten únicamente los vuelos cerrados que responden a la tipología de mirador con las siguientes limitaciones.

- La suma de vuelos abiertos y vuelos cerrados no ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada.

- Ocupación máxima: 30% de la longitud de la fachada en cada planta.

- Longitud máxima: 2,5 m.
- Separación mínima entre elementos volados y medianeras: 1 m.
- Vuelo máximo a 0,60 m.
- Altura mínima: 3,60 m.

B.2.- Vuelos abiertos.

- Se admiten únicamente los vuelos abiertos que responden a la tipología de balcón.

- Ocupación máxima: 40% de la longitud de la fachada en cada planta.
- Longitud máxima: 2,5 m.
- Separación mínima entre elementos volados y medianera 1 m.
- Vuelo máximo: 0,80 m.
- Separación mínima entre elementos volados o medianera: 1 m.
- El grosor de la losa no sobrepasará los 10 cm. pudiéndose realizar con hormigón o construcción tradicional.

197.5.5.- Diseño y Texturas.

El diseño de los edificios de reposición en esta subzona se realizará manteniendo un lenguaje acorde con la arquitectura local, en cuanto a materiales, colores, texturas, proporciones, ritmos y formas, alturas, zócalos, cubiertas, estratificaciones, usos, etc. Quedando especialmente prohibida la copia sistemática de los rasgos de la misma. Según los siguientes criterios:

Los huecos de fachada, incluso los de la planta baja, así como la textura de los materiales de esta se ajustará a los tipos tradicionales en la zona, permitiéndose los revocos tendidos, no proyectados, monocapas o multicapas (estucos), enfoscados, enlucidos y pinturas, recomendándose los primeros; siempre con acabados lisos o ligeramente rugosos, en colores vivos y terrosos característicos (almagras, ocre, azuletes...).

El ladrillo se podrá tolerar siempre que venga justificado por el ambiente a preservar, a tal efecto se especificará en el proyecto el tipo y color.

Se prohíben especialmente los paramentos a base de materiales cerámicos, policromos, revocos con china proyectada.

Todas las posibles medianerías vistas deberán tratarse como fachada debiendo mantenerse en buen estado de conservación por parte de sus propietarios.

En los proyectos de los edificios a realizar en solares contiguos a edificios protegidos de grados 1 ó 2, será obligatorio dibujar el alzado del protegido junto a la fachada del proyectado.

197.5.6.- Cubiertas y cornisas.

Las cornisas de cubierta podrán volar 0,80 m sobre la línea de fachada debiéndose diseñar la misma como un elemento integrado en la fachada, quedando especialmente prohibido que se limite al vuelo del forjado con un canto visto de mas de 10 cms.

La cubierta será de teja árabe o de cañón, de color tradicional, al menos en un primer tramo de tres metros desde la cornisa medidos en horizontal.

No se permitirán torreones de escalera a menos de 4 m. de la fachada.

Se fija como pendiente máxima y mínima de los faldones de cubierta un 45 y un 35%.

197.5.7.- Profundidad edificable

Se establece una profundidad máxima edificable de 17 m.

Cuando la planta baja no se destine a vivienda se podrá ocupar toda su profundidad siempre que se asegure su correcta ventilación.

197.5.8.- Solar edificable.

A) Área afectada por el P.E.R.I.

Serán los establecidos en el P.E.R.I. siempre que cuenten con una superficie mínima de 120 m² y una fachada mínima de 12 m.

B) Resto de la subzona.

Se considera como solar mínimo edificable cualquiera que haya surgido por demolición de un edificio preexistente en manzanas consolidadas. En caso de manzanas no consolidadas se exigirán las mismas condiciones que para segregación.

Cuando de la agrupación de parcelas realizada tras la aprobación definitiva de la modificación nº8 de NN.SS resulte una nueva parcela de más de 12 metros de fachada o 250 m² de superficie, se deberá marcar en fachada con recurso propio de diseño arquitectónico (hendidura, cambio de color, cambio de plano, etc.) la partición preexistente, o en caso contrario como máximo en tramos de fachada de 12 metros.

197.5.9.- Garajes.

- En aquellas promociones de nuevos edificios, de una altura igual o superior a 3 plantas (bajo + dos plantas) y que superen cinco viviendas (a estos efectos se computarán cada 100 m² construidos de oficinas como una vivienda), y con una superficie de parcela igual o superior a 180 m², será obligatorio el prever un aparcamiento interior por cada una de las viviendas, con las condiciones de ubicación y diseño establecidas en los art. 47.2.10. y 48.1 del Capítulo 5 de esta normativa.

- Los proyectos cuidarán de forma especial el diseño del hueco de acceso al garaje, para que el mismo quede integrado en el conjunto de la fachada.

- Se prohíbe expresamente en esta subzona la ubicación de garajes en planta baja.

197.5.10.- Segregación

Se permitirá la segregación de parcelas existentes sólo en el caso de que no dé como resultado alguna parcela de menos de 6 ml. de fachada o de 100 m² de superficie.

197.6.- ÁREA DEL ARCO.

Dentro de esta subzona se incluye un área situada en los márgenes de la parte alta de la Rambla de la Santa, junto al Arco, donde tradicionalmente se agrupaban los artesanos ceramistas, y donde se localizan diversos hornos árabes utilizados para la cocción de cerámica.

Esta subzona presenta en la actualidad un aspecto degradado y ocasionaba hasta el desuso de los hornos árabes, ciertos problemas a los barrios colindantes por la emisión de humos procedentes de los mismos, pero dada su situación en el casco urbano y la conservación de estos antiguos hornos, se estima necesario

potenciar esta subzona como un enclave residencial a la vez que atraiga el interés turístico según las siguientes propuestas:

- a) Mejora de accesos a través de las Avenidas de la Rambla de la Santa y C/ Mayor Sevilla.
- b) Puesta en valor del Arco de la Rambla como marco de referencia de la subzona.
- c) Ordenación de los espacios definiendo los itinerarios peatonales, rodados, espacios libre, etc.
- d) Potenciación de los hornos árabes buscando su integración.

197.6.1.- Tipo de Edificación:

La edificación será la definida en las alineaciones y tipologías edificatorias contenidas en la subzona 04 del Texto Refundido del Proyecto de Modificación nº 38 de las Normas Subsidiarias, que se incorpora al PGM0 en la medida en que no se contradiga a sus determinaciones.

197.6.2.- Usos:

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

- a) Residencial: Permitido excepto en sótano y semisótano.
- b) Oficinas: Permitidas en planta baja y primera.
- c) Comercial: Permitido en planta baja y primera.
- d) Hotelero: No permitido.
- e) Hostelero: Permitido en planta baja y primera vinculada.
- f) Dotacional: Permitido sin limitación.
- g) Industrial: Permitidas las exclusivamente artesanales con corrección de molestias, situadas en planta baja con posibilidad de tener sótanos o semisótanos vinculados a la actividad.
- h) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.
- i) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.
- j) Otros servicios terciarios.
- k) Otros usos de similares características a los anteriores.

197.6.3.- Alturas:

Serán las definidas en las alineaciones y tipologías edificatorias contenidas en la subzona 04 del Texto Refundido del Proyecto de Modificación nº 38 de las Normas Subsidiarias, que se incorporan al Plan General en la medida en que no se contradiga a sus determinaciones.

Se deberá declarar, expresamente fuera de ordenación las alturas existentes que excedan de lo determinado en esta modificación.

197.6.4.- Vuelos:

- Vuelos cerrados:

Se admiten únicamente vuelos cerrados que responden a la tipología de mirador con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 30% de la longitud de cada fachada, en cada planta.
- Longitud máxima: 2,5 m.
- Separación mínima de elementos volados y medianeras: 1 m.

- Vuelo máximo: 0,60 m.
- Altura mínima: desde rasante de acera unos 3,60 mts.
- El grosor de la losa vista de los miradores no sobrepasará los 10 cm pudiéndose realizar con hormigón armado o construcción tradicional.

- Vuelos abiertos:

Se admiten únicamente vuelos abiertos que responden a la tipología balcón, con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 40% de la longitud de cada fachada, en cada planta.
- Longitud máxima: 2,5 m.
- Separación mínima de elementos volados y medianeras: 1 m.
- Vuelo máximo: 0,80 m.
- Altura mínima: desde rasante de acera unos 3,60 m.
- El grosor de la losa no sobrepasará los 10 cm pudiéndose realizar con hormigón armado o construcción tradicional.

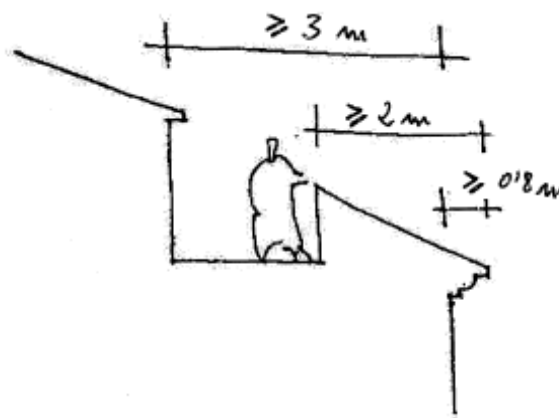
197.6.5.- Diseño y textura:

El diseño de los edificios de la subzona se realizará manteniendo un lenguaje acorde con la arquitectura local, quedando especialmente prohibida la copia sistemática de los rasgos de la misma según los criterios establecidos en art. 197.5 de la presente normativa.

197.6.6.- Cubiertas y cornisas:

Las cornisas de cubierta se diseñarán como un elemento integrado en la fachada, quedando especialmente prohibido que tenga el forjado un canto visto de más de 15 cm.

Las cubiertas deben ser inclinadas, con teja árabe o de cañón al menos en un primer tramo o faldón de tres metros (medidos en horizontal desde la cornisa) y pendiente máxima del 45%, quedando para los cuerpos retranqueados soluciones del tipo siguiente:



No se permitirán torreones de escalera a menos de 4 metros de la fachada y en el caso de ático retranqueado, deberán incluirse bajo el faldón de cubierta.

Se fija como pendiente mínima de los faldones de cubierta un 35%.

Se exceptúa casos de industrias y talleres artesanales en los que se admiten cubriciones con materiales de chapa lacada ó similar, siempre en color y guardando las debidas condiciones de ornato público.

197.6.7.- Chaflanes:

Queda especialmente prohibida la formación de chaflanes de esquina en toda la zona.

197.6.8.- Agrupación de parcelas y Profundidad Edificable:

En los casos de agrupación de parcelas, se marcará en fachada, con recurso propio del diseño arquitectónico (hendidura, cambio de color, cambio de plano, etc.), la partición preexistente.

La profundidad máxima edificable será de 17 metros medidos desde la línea de fachada. En la planta baja, se podrá ocupar toda su profundidad siempre que se asegure su correcta ventilación, sólo en el supuesto de que el uso que excede el fondo máximo no sea residencial.

197.6.9.- Solar mínimo:

A efectos de segregación o parcelación, se considera como solar mínimo el que cuente al menos con una fachada de 6 metros y una superficie de 100 metros cuadrados.

197.6.10.- Garaje:

- En aquellas promociones de nuevos edificios, de una altura igual o superior a 3 plantas (bajo + dos plantas) y que superen cinco viviendas (a estos efectos se computarán cada 100 m² construidos de oficinas como una vivienda), y con una superficie de parcela igual o superior a 180 m², será obligatorio el prever un aparcamiento interior por cada una de las viviendas, con las condiciones de ubicación y diseño establecidas en los art. 47.2.10. y 48.1 del Capítulo 5 de esta normativa.

- Los proyectos cuidarán de forma especial el diseño del hueco de acceso al garaje, para que el mismo quede integrado en el conjunto de la fachada.

197.6.11.- Supresión de Cableados y otras instalaciones en fachadas:

La maquinaria de aire acondicionado o similar, sólo se podrá disponer en fachada cuando no sobresalga el plano de la misma, y se proyecte un tratamiento adecuado para quedar integrada, arquitectónicamente, en la concepción global del edificio. Debiendo presentar el interesado, con la petición de la licencia, la documentación gráfica necesaria para comprobar dichos extremos (alzado del conjunto, fotos...), concediéndose el plazo de dos años para la eliminación de estas instalaciones vistas, a partir de la entrada en vigor del presente planeamiento.

Los carteles y rótulos publicitarios serán coherentes con la composición de cualquier edificio y con su entorno, no contendrá iluminación estridente ni deslumbrante. Se prohíbe, por tanto, el uso de letreros corridos.

En los edificios de interés se incluirán en los huecos existentes, ocupando una franja de anchura no superior a los sesenta centímetros. O bien se instalarán con letras suelta de metal, piedra o madera, directamente sobre la fachada (sin ocultar sus fábricas o acabados de fachada), o se dispondrán sobre un panel de material transparente (cristal, metacrilato, etc.).

En cualquier caso, se cuidará que no entorpezcan las vistas de monumentos, edificios o perspectivas de interés.

197.6.12.- Edificios de Interés Arquitectónico

Cuando se reciba una propuesta de nueva edificación que, aunque sin cumplir estrictamente todas las normas estéticas, sí cumpla en lo referente a volumen y aprovechamiento, y se considere de verdadera calidad e interés por parte de

los Servicios Técnicos de Arquitectura del Ayuntamiento, se podrá remitir, con la suficiente documentación razonada, a la Dirección General de Cultura para su aprobación si se estima procedente.

Artículo 198.- Casco actual

198.1.- Definición

Zona consolidada por la edificación en las últimas décadas, en la cual quedan algunos vacíos de edificación que permiten actuaciones para conseguir los equipamientos de los que la zona sea especialmente deficitaria.

En esta zona se mantiene una coherencia urbana con un crecimiento y un importante peso específico de tipologías edificatorias de viviendas, con sus usos complementarios en plantas bajas del tipo terciario y comercial; según lo previsto en el artículo 189.

198.2.- Normas de Ordenación

198.2.1.- Tipo de edificación

Edificación en manzana cerrada excepto en los estudios de detalles en que se permitan la ordenación en bloque abierto.

198.2.2.- Alturas

Será de aplicación lo establecido en los Planos del presente Plan General, con posibilidad de incrementar altura en las zonas señaladas en la documentación gráfica del Plan General previo acuerdo de participación con el Ayuntamiento en las plusvalías que genera dicho incremento de alturas.

En caso de que se produzcan medianeras vistas se deberán tratar como los planos de fachada.

198.2.3.- Garajes

- Será de aplicación lo establecido en los art. 47.2.10. y 48.1 del Capítulo 5 de esta normativa.

- Los proyectos cuidarán de forma especial el diseño del hueco de acceso al garaje, para que el mismo quede integrado en el conjunto de la fachada.

198.2.4.- Usos.

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

a) Residencial.

b) Oficinas.

c) Comercial.

d) Hotelero.

e) Hostelero: Permitido en planta baja y primera vinculada.

f) Dotacional: Permitido sin limitación.

g) Industrial: Permitidas industrias y talleres compatibles con el uso residencial y situadas en planta baja con posibilidad de tener almacén en sótanos o semisótanos vinculados a la actividad.

h) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.

i) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.

j) Recreativo: Permitido en planta baja y primera.

k) Otros servicios terciarios.

l) Otros usos de similares características a los anteriores.

198.2.5.- Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable será de 17 m. medida desde la línea de fachada.

Cuando la planta baja no se destine a vivienda se podrá ocupar toda su profundidad siempre que se asegure su correcta ventilación.

198.2.6.- Solar edificable y condiciones de segregación.

Se considera solar mínimo edificable cualquiera que haya surgido por demolición de un edificio preexistente en manzanas consolidadas. En caso de manzanas no consolidadas y a efectos de segregación se exigirán las siguientes condiciones, según ancho de calles:

	Hasta 9 m.	Más de 9 m.
- Superficie edificable en planta	100	120
- Longitud mínima de fachada	6	7
- Diámetro del círculo mínimo	5	6
- Fondo mínimo	8	9
- Dimensiones mínima en cualquier sentido	4	4

198.3.- Actuaciones Programadas.

Se consideran actuaciones programadas las unidades de actuación delimitadas en los planos de ordenación del Plan General. Las ordenanzas de aplicación serán las determinadas en el art. 198.2.

Su desarrollo urbanístico exige la redistribución de beneficios y cargas para lo que se determina inicialmente en todas ellas los sistemas de iniciativa privada recogidos en el Texto Refundido de La Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Las unidades de actuación en esta clase de suelo deberán de tener instrumento de desarrollo aprobado en un periodo no superior a un cuatrienio desde la entrada en vigor del PGMO. En caso de que no se haya aprobado el instrumento de desarrollo, la Administración actuante podrá establecer el sistema de actuación que resulte procedente para el interés general.

Igualemente, las parcelas lucrativas resultantes deberán edificarse durante el siguiente cuatrienio.

198.4.- Condiciones Generales de Edificación de los Planes de Reforma Interior que desarrollen las Unidades de Actuación del Suelo Urbano.

En caso de que el PGMO no establezca la ordenación pormenorizada de las unidades de actuación, podrá definirse una nueva ordenación mediante un plan especial de reforma interior que deberá cumplir las determinaciones establecidas para el casco actual, debiendo respetar además los siguientes parámetros:

- Dotaciones Mínimas: Las establecidas en los arts. 69.1.b. y 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y no inferior al 15% de la superficie del ámbito de actuación más los sistemas generales vinculados o adscritos.

- Plazas de aparcamiento de uso público: Se deberá reservar una plaza de aparcamiento de uso público al exterior de las edificaciones al menos una cada 100 m² de edificabilidad.

- Edificabilidad: La contenida en los planos de planta del PGMO.

- Ordenación: Se admitirá tanto la ordenación en bloque abierto, en manzana cerrada o agrupada en hilera.

- Condiciones Relacionadas con al Edificabilidad, Volumen y Forma:

Edificación en Manzana Cerrada:

Altura Máxima, 3 plantas y ático.

Superficie Mínima de parcela, 100 m².

Fachada Mínima de parcela, 6 m.

Diámetro de Circunferencia Mínima inscrita en la parcela, 5 m.

Edificación Aislada:

Altura Máxima: No se limita

Distancia Mínima a Edificaciones: Será de 2/3 de la mayor de las alturas de los edificios considerados con un mínimo de 10 m.

Distancia a Eje de Calle: Será como mínimo de 2/3 de la altura del edificio con un mínimo de 10 m.

Edificación Agrupada en Hilera:

Altura Máxima, 2 plantas.

Superficie Mínima de parcela, 100 m².

Fachada Mínima de parcela, 5,5 m.

Diámetro de Circunferencia Mínima inscrita en la parcela, 5,5 m

198.5.- Areas con Planeamiento de Desarrollo Aprobado.

Serán de aplicación los Planes Parciales que a continuación se indican y sus modificaciones, salvo las determinaciones que específicamente modifique el Plan General, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas. El resto de determinaciones generales contenidas en el Plan General tendrán el carácter de subsidiario y complementario del contenido del Plan Parcial:

- Plan Parcial "El Parral".
- Plan Parcial "La Ramblica".
- Plan Parcial "La Báscula".

Artículo 199.- Ensanche extensivo residencial:

199.1.- Cruz de la Misión.

La zona surge a partir de la aprobación en 1975 por parte del Ayuntamiento de una urbanización situada en el paraje de la Cruz de la Misión, aceptándose a cambio la cesión del suelo necesario para la construcción de un Colegio de E.G.B. en las Cabezuelas, estando el sector en la actualidad urbanizado y vendido parcialmente.

199.1.1.- Normas de Ordenación.

199.1.1.1- Tipo de edificación.

Edificación abierta del tipo vivienda unifamiliar aislada

199.1.1.2.-Alturas máximas.

De conformidad con los planos de ordenación el número máximo de plantas será de una planta más aprovechamiento bajo cubierta, siendo éste el espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta (respecto de éste último, computará a los efectos del cálculo de superficie construida total, aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 ml), no pudiendo superar en ningún caso la altura máxima de 4 ml.

199.1.1.3.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

199.1.1.4.- Características constructivas.

- Cubierta de teja con pendiente menor de 45 grados.
- Por encima de la cubierta, tan solo se permitirán chimeneas y depósitos de agua.

- Acabado de fachada con materiales tradicionales.

199.1.1.5.- Ocupación de la parcela.

Se permite la ocupación máxima del 20% para viviendas más un 5% de edificación complementaria.

199.1.1.6.- Retranqueos.

El retranqueo mínimo será de 7.5 metros a la carretera de La Santa y 5 metros al resto de linderos.

199.1.1.7.- Espacios perimetrales

Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería.

199.1.1.8.- Setos y vallas.

La altura máxima de setos y vallas opacas no superará un metro.

199.1.1.9.- Usos.

Los usos permitidos en esta zona tendrán las siguientes condiciones:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Culturales.

199.2.- Zona de la Charca y Residencial Espuña I.

Se corresponde con esta zona los ámbitos abarcados por los Planes Parciales de La Charca y Residencial Espuña I y sus modificaciones, salvo las determinaciones que específicamente modifique el Plan General, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas. A estos efectos las etapas delimitadas en el Plan Parcial de La Charca serán consideradas como Unidades de Actuación a los efectos contemplados en el TRLSRM. El resto de determinaciones generales contenidas en el Plan General tendrán el carácter de subsidiario y complementario del contenido del Plan Parcial.

Artículo 200.- Pedanías - Paretón: Núcleos de casco.

200.1.- Ámbito

Se pretende delimitar una serie de núcleos que han constituido el origen de la Pedanía del Paretón, siendo los principales los que a continuación se indican:

- Los Cantareros.
- Los López.
- Los Andreos.

200.2.- Normas de Ordenación:

200.2.1.- Tipo de edificación.

Ordenación en manzana cerrada o agrupada en hilera. Se admiten soluciones que introduzcan retranqueos en las alineaciones planteadas mientras se resuelvan las medianeras como fachada y se proyecten soluciones constructivas que marquen la alineación de fachada.

200.2.2.- Solar edificable y condiciones de segregación

Se considera solar mínimo edificable cualquiera que haya surgido por demolición de un edificio preexistente en manzanas consolidadas. En caso de manzanas no consolidadas y a efectos de segregación la parcela mínima será de 6 metros de fachada y 100 metros de superficie.

200.2.3.- Ocupación de la parcela.

La profundidad edificable máxima será de 17 ml, medidos en perpendicular desde la línea de fachada.

200.2.4.- Alturas.

La altura máxima edificable será la determinada en los planos de ordenación del Plan General.

La altura mínima será dos menos que la máxima.

En el caso de que se produzcan medianerías vistas se habrán de tratar como fachada principal.

200.2.5.- Usos.

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

- a) Residencial: Permitido excepto en sótano y semisótano.
- b) Oficinas.
- c) Comercial.
- d) Hotelero
- e) Hostelero: Permitido planta baja y primera vinculada.
- f) Dotacional: Permitido sin limitación.
- g) Industrial: Permitidos únicamente talleres artesanos en planta baja, y sin molestias.
- h) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.
- i) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.
- j) Recreativo: Permitido en planta baja y primera.
- k) Otros servicios terciarios.
- l) Otros usos de similares características a los anteriores.

200.2.6.- Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos de hasta 40 cm en calles de anchura mayor a 4 ml, no pudiendo sobrepasar la suma de longitudes de los vuelos el 50% de la longitud de cada fachada.

200.2.7.- Cubiertas.

En todos los edificios será obligatoria la cubierta inclinada de teja árabe o de cañón de color tradicional, al menos en un primer tramo de 3 metros medidos en horizontal desde la cornisa. La pendiente máxima de la cubierta será del 45%.

200.2.8.- Solar Edificable.

Se considera solar mínimo edificable cualquiera que haya surgido por demolición de un edificio preexistente en manzanas consolidadas. En caso de manzanas no consolidadas y a efectos de segregación se estará a lo determinado para parcela mínima.

Artículo 201.- Pedanías-Paretón: Casco Actual:

201.1.- Ámbito.

Se pretende delimitar las zonas incluidas dentro del suelo urbano en las normas subsidiarias aprobadas en Julio de 1981, a excepción de las áreas incluidas en la Ordenanza de Pedanías-Paretón: Núcleos del Casco.

201.2.- Normas de Ordenación.

201.2.1.- Tipo de edificación.

Ordenación en manzana cerrada o agrupada en hilera. Se admiten soluciones que introduzcan retranqueos en las alineaciones planteadas mientras se resuelvan las medianeras como fachada y se proyecten soluciones constructivas que marquen la alineación de fachada.

201.2.2.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 8 metros de fachada y 120 metros de superficie.

201.2.3.- Ocupación de la parcela.

La profundidad edificable máxima será de 17 ml, medidos en perpendicular desde la línea de fachada. A partir de esta profundidad se permite la ocupación hasta el 50% sólo en planta baja, debiendo dedicar este exceso a uso no residencial.

201.2.4.- Alturas.

Será de aplicación lo establecido en los Planos del presente Plan General, con posibilidad de incrementar altura en las zonas señaladas en la documentación gráfica del Plan General previo acuerdo de participación con el Ayuntamiento en las plusvalías que genera dicho incremento de alturas.

La altura mínima será dos menos que la máxima.

En caso de que se produzcan medianeras vistas se deberán tratar como fachada principal.

201.2.5.- Usos.

Los usos permitidos tendrán las siguientes condiciones:

- a) Residencial.
- b) Oficinas.
- c) Comercial.
- d) Hotelero.
- e) Hostelero: Permitido en planta baja y primera vinculada.
- f) Dotacional: Permitido sin limitación.
- g) Industrial: Permitidas industrias y talleres compatibles con el uso residencial y situadas en planta baja con posibilidad de tener almacén en sótanos o semisótanos vinculados a la actividad.
- h) Almacenaje y distribución: Permitidos sin molestias en planta baja, sótano y semisótano.
- i) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.
- j) Recreativo: Permitido en planta baja y primera.
- k) Otros servicios terciarios.
- l) Otros usos de similares características a los anteriores.

201.2.6.- Vuelos.

Sólo se admiten vuelos abiertos en las condiciones determinadas en las normas generales de edificación. La suma de las longitudes de vuelos abiertos no superará el 50% de la longitud de cada fachada.

201.2.7.- Solar Edificable.

Se considera solar mínimo edificable cualquiera que haya surgido por demolición de un edificio preexistente en manzanas consolidadas. En caso de manzanas no consolidadas y a efectos de segregación se estará a lo determinado para parcela mínima.

201.2.8.- Actuaciones Programadas.

Se consideran actuaciones programadas las unidades de actuación delimitadas en los planos de ordenación del Plan General. Las ordenanzas de aplicación serán las determinadas en el art. 198.2 de esta normativa.

201.2.9.- Condiciones Generales de Edificación de los Planes de Reforma Interior que desarrollen las Unidades de Actuación del Suelo Urbano:

En caso de que el PGMO no establezca la ordenación pormenorizada de las unidades de actuación, podrá definirse una nueva ordenación mediante un plan especial de reforma interior que deberá cumplir las determinaciones establecidas para el casco actual, debiendo respetar además los siguientes parámetros:

- Dotaciones Mínimas: Las establecidas en los arts. 69.1.b. y 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y no inferior al 25% de la superficie del ámbito de actuación más los sistemas generales vinculados o adscritos, para Unidades de Actuación de uso característico Residencial o Dotacional Privado, y del 20% para Unidades de Actuación de uso Industrial o de Actividades Económicas.

- Plazas de aparcamiento de uso público: Se deberá reservar una plaza de aparcamiento de uso público al exterior de las edificaciones al menos una cada 100 m² de edificabilidad.

- Edificabilidad: La contenida en los planos de planta del PGMO.

- Ordenación: Se admitirá tanto la ordenación en bloque abierto, en manzana cerrada, aislada o agrupada en hilera.

- Condiciones Relacionadas con al Edificabilidad, Volumen y Forma:

Edificación en Manzana Cerrada:

Superficie Mínima de parcela, 150 m².

Fachada Mínima de parcela, 10 m.

Diámetro de Circunferencia Mínima inscrita en la parcela, 10 m.

Edificación Aislada:

Distancia Mínima a Edificaciones: Será de 2/3 de la mayor de las alturas de los edificios considerados con un mínimo de 10 m.

Distancia a Eje de Calle: Será como mínimo de 2/3 de la altura del edificio con un mínimo de 10 m.

Edificación Agrupada en Hilera:

Superficie Mínima de parcela: 100 m².

Fachada Mínima de parcela: 5,5 m.

Diámetro de Circunferencia Mínima inscrita en la parcela: 5,5 m

Artículo 202.- Núcleos rurales.

202.1.- Ámbito.

Se pretende delimitar los terrenos que por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria,

constituyen un asentamiento de población tradicional. Se recogen en este PGMÓ las delimitaciones establecidas en las modificaciones número nueve y veinte de las normas subsidiarias de Totana.

202.2.- Normas de Ordenación.

Hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales al objeto de establecer una ordenación urbanística permonerizada con el contenido establecido en el art. 116 del TRLSRM, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el Plan General para este régimen.

Asimismo esta normativa es de aplicación para las áreas clasificadas como suelo urbano núcleo rural consolidado (SU/NR/CO), cuya ordenación no se remite a la redacción de plan especial.

202.2.1.- Tipo de edificación.

Se permite la edificación aislada, agrupada en hilera o adosada.

202.2.2.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 12 metros de fachada y 300 metros de superficie. Se considerará edificable toda aquella parcela que haya surgido por demolición de una edificación existente.

202.2.3.- Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 50% de su superficie.

La profundidad edificable máxima será de 25 ml. En ausencia de alineaciones la profundidad máxima se refiere a la que se determine desde los caminos grafiados como tales en el catálogo de caminos que contiene el presente Plan General.

202.2.4.- Alturas.

La altura máxima edificable será de 2 plantas y 8 m.

202.2.5.- Usos.

Se permiten los usos relacionados con las actividades propias del medio rural incluido el de vivienda familiar.

En los suelos urbanos clasificados como suelo urbano/núcleo rural/consolidado (SU/NR/CO) además de los anteriores se permiten los usos que con carácter general se regulan en el artículo 202.3. de esta normativa.

202.2.6.- Vuelos.

No se permiten.

202.2.7.- Actuaciones Permitidas.

En aquellos núcleos rurales que carezcan de preordenación, y hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial de Desarrollo del Núcleo Rural, se limitarán las actuaciones a una licencia de edificación (una vivienda) o segregación (una parcela, salvo partición por motivo de herencia o transmisión entre familiares) por propietario y año, debiéndose justificar la vinculación al núcleo o fincas del entorno del propietario que solicita la mencionada licencia.

202.3.- Actuaciones Programadas.

Las áreas en las que el Plan General Municipal de Ordenación no determine la ordenación pormenorizada se deberán tramitar los correspondientes Planes Especiales de Ordenación de Núcleos Rurales dentro de un periodo de 2 años a partir de la entrada en vigor del PGM. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias.

Dichos Planes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dotaciones Mínimas: Las establecidas en los arts. 69.1.b. y 170.3.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y no inferior al 15% de la superficie del ámbito de actuación más los sistemas generales vinculados o adscritos.

- Edificabilidad: La contenida en los planos de planta del PGM.

- Ordenación: Se admitirá tanto la ordenación aislada, agrupada en hilera o adosada, y en manzana cerrada en aquellas consolidadas mediante esta tipología edificatoria. Cada manzana deberá albergar una única tipología edificatoria.

-Usos Permitidos: Tendrán las siguientes condiciones:

a) Residencial: Permitido excepto en sótano y semisótano.

b) Comercial.

c) Hotelero.

d) Hostelero: Permitido en planta baja y primera vinculada.

e) Dotacional: Permitido sin limitación.

f) Garaje-Aparcamiento: Permitidos en planta baja, sótano y semisótano.

g) Otros servicios terciarios.

h) Otros usos de similares características a los anteriores.

-Condiciones Relacionadas con al Edificabilidad, Volumen y Forma:

Edificación Aislada:

Altura Máxima: 2 plantas y 8 m.

Distancia a Linderos: 5 m.

Distancia a Viales: 5 m.

Superficie Mínima de parcela: 500 m.

Fachada Mínima de parcela: 20 m.

Edificación Agrupada en Hilera o Adosada:

Altura Máxima: 2 plantas y 8 m.

Superficie Minima de parcela: 120 m².

Fachada Mínima de parcela: 10 m.

Diámetro de Circunferencia Mínima inscrita en la parcela: 10 m.

Vuelos: no se permiten.

Retranqueos: Se establece como obligatorio un retranqueo de 3 m. de fachada para antejardines y otros 3 m. de patio trasero.

Cercas: Las partes de cerca que correspondan a fachada no podrán tener una altura ciega superior a 1 m., pudiéndose cubrir hasta una altura máxima total de 2 m. con materiales ligeros, celosías, cerrajería, vegetación, etc..

Edificación en Manzana Cerrada:

Altura Máxima: 2 plantas y 8 m.

Superficie Minima de parcela: 120 m².

Fachada Mínima de parcela: 10 m.

Diámetro de Circunferencia Mínima inscrita en la parcela: 10 m.

Vuelos: no se permiten.

203.- Suelo Urbano industrial y actividad económica.

203.1.- "El Salar". Ámbito.

Es el definido en los Planos de Ordenación Territorial de PGMO, en los cuales se recogen los diferentes planeamientos de desarrollo y sus modificaciones tramitados y aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Totana.

Plan Parcial Industrial El Salar 1.^a Fase.

Plan Parcial Industrial El Salar 2.^a Fase.

Plan Parcial Industrial El Salar 3.^a Fase.

Plan Parcial Industrial El Salar 4.^a Fase.

Plan Parcial Industrial El Salar 5.^a Fase.

En estos sectores serán de aplicación los Planes Parciales y sus modificaciones, salvo las determinaciones que específicamente modifique el Plan General, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas. El resto de determinaciones generales contenidas en el Plan General tendrán el carácter de subsidiario y por tanto complementario del contenido del Plan Parcial.

203.2- Suelo Urbano No Consolidado Actividad Económica.

Constituye el suelo urbano no consolidado de actividades económicas (servicios terciarios) los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- DOTACIONES MÍNIMAS: Las establecidas en los arts. 69.1.b. y 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y no inferior al 20% de la superficie del ámbito de actuación más los sistemas generales vinculados o adscritos.

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.

- ORDENACIÓN: Edificación aislada o en bloques abiertos.

- ALTURA MÁXIMA: 3 plantas, 12 m. En edificios singulares se permitirá alturas superiores previa justificación de su implantación paisajística.

- ZONAS PERIMETRALES: Los espacios libres de la parcela deberán dedicarse a jardinería, aparcamiento de vehículos (podrán cubrirse pero no cerrarse), exposición no permanente de productos.

- USOS: Los usos permitidos serán los identificados dentro de las normas generales del plan general como actividades permitidas en zonas de industria ligera del artículo 51.1 y actividades permitidas en (zonas, sectores, áreas) grupo A con uso característico servicios terciarios artículo 52.4 y otros de similares características a los anteriores.

Capítulo 12.º:

Normas Urbanísticas Particulares del suelo urbanizable.

Artículo 204.- Ámbito de aplicación. Referencia a fichas urbanísticas y usos complementarios al uso preferente residencial.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que se delimitan y clasifican como tales en los planos de ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO-Estructura Orgánica y Gestión Urbanística (Clasificación y Calificación de Suelos), con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los referidos planos, en los que se delimitan los sectores y áreas, a los efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Referencia a fichas urbanísticas y a usos complementarios privados al uso preferente: en las fichas urbanísticas de los sectores de ordenación (a2) y (ac), se concreta la situación y el ámbito de los sectores de ordenación, su superficie, aprovechamiento de referencia, edificabilidad en techo total, máximo techo residencial preferente y mínimo/ máximo techo de usos mixtilíneos complementarios al residencial: servicios terciarios privados y comercial privado. El "uso preferente" residencial estará entre el 80% y el 70% (% mayor/ preferente de 2/3 del total) y el "uso complementario" al residencial de servicios privados terciarios y privados comerciales, estará entre el 20% y el 30% (% menor/ complementario del 1/3 sobre el total), este último porcentaje de usos complementarios al residencial destinados a servicios terciarios privados y comercial privado, precisos para la funcionalidad e integridad de la ordenaciones sectoriales (proyectados preferentemente (70/80%) en las plantas bajas de las edificaciones residenciales conformando "calles" comerciales/ terciarias), se podrá incrementar en un 10% ó disminuir en un 10%, es decir, que se podrá en casos especiales ó singulares, justificando la autonomía, sostenibilidad, calidad urbana y funcionalidad de la ordenación resultante (garantizando cubrir el mínimo del 20% mediante compensación con mayores dotaciones y de servicios terciarios/ comerciales públicos), acotar el porcentaje de usos privados complementarios al preferente residencial, entre un 10% y un 40% y ello siempre y cuando la Corporación Municipal así lo considere conveniente y oportuno para el interés general del Municipio de Totana.

<<Se consideran usos complementarios terciarios/ comerciales los incluidos en la Norma 47.2.12- Actividades DE SERVICIOS TERCIARIOS: Actividades comerciales – Actividades de la Hostelería y actividades de otros Servicios Terciarios>>

En las ordenaciones de todos los sectores se han de proyectar al menos una plaza de aparcamiento público al exterior de las edificaciones por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad.

Artículo 205.- Categorías de suelo urbanizable.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones de usos globales, aprovechamientos de referencia y régimen jurídico, el Plan General Municipal de Ordenación distingue en suelo urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable sectorizado: Esta integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan General Municipal de Ordenación, se han delimitado para su urbanización mediante gestión urbanística prioritaria y preferente.

- Suelo urbanizable no sectorizado: Estará integrado por los terrenos de suelo urbanizable que no pertenecen a la categoría anterior.
- Suelo urbanizable especial: Suelo urbanizable especial de la zona de los huertos.

Artículo 206.- Suelo urbanizable para uso exclusivo residencial de protección pública.

Los artículos 98.i) y 101.3.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia determinan con carácter general y en particular para el suelo urbanizable que el plan general municipal de ordenación podrá calificar en determinadas áreas suelo para uso exclusivo residencial de protección pública debiendo reservar obligatoriamente un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto en las de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad residencial del sector. También establece que se podrán determinar las condiciones y ámbitos en los que se podrán aplicar prima de aprovechamiento para los usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado tales como el destinado a viviendas de protección pública o el hotelero.

Artículo 207.- Suelo urbanizable - Primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado.

Como se ha expresado en el apartado anterior, el art. 101.3.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia contempla la posibilidad de poder fijar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido, en función de la edificabilidad del sector que se destine a vivienda de protección pública y vivienda de protección para jóvenes, descontada la reserva obligatoria del 10 por ciento que establece el párrafo primero de este artículo, sin que en ningún caso se supere el aprovechamiento global previsto por el plan general para el sector correspondiente.

Estas determinaciones deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y principio de equidistribución de beneficios y cargas.

El presente Plan General Municipal de Ordenación sobre la base de lo determinado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y con el fin de fomentar la construcción de viviendas de protección pública y viviendas de protección para jóvenes y contribuir a la estabilización del precio de la vivienda, establece con ámbito de aplicación en todos los sectores del suelo urbanizable sectorizado con uso global característico residencial, a excepción de los de mínima densidad, una prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública del 30% sobre el aprovechamiento del sector que se destine a vivienda protegida o uso hotelero, debiendo aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones, debiendo clasificarse específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

Artículo 208.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

Artículo 209.- Suelo Urbanizable Sectorizado.

El plan general municipal de ordenación incluye en el suelo urbanizable sectorizado tanto los ámbitos que cuentan con plan parcial con documentos redactados, aprobados, y en vigor, como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano es prioritaria y preferente dentro del suelo urbanizable, estableciéndose las condiciones particulares para cada uno de ellos en la documentación del plan general.

209.1. Suelo urbanizable sectorizado remitido a instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor.

Constituido por aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que, como consecuencia de lo regulado por el instrumento de planeamiento general actualmente en vigor, es decir las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales, cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente antes de la redacción y entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación y que por tanto están sometidos a las especificaciones y determinaciones de sus respectivos documentos, por lo que su regulación se remite al instrumento de desarrollo correspondiente y en vigor.

La gestión del suelo se llevará a cabo según las determinaciones establecidas por los correspondientes planes parciales para cada uno de los sectores.

209.2. Suelo urbanizable sectorizado remitido a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo (Suelo Urbanizable Sectorizado).

Constituido por aquellos ámbitos del suelo urbanizable para los que el Plan General Municipal de Ordenación de Totana, no establece ordenación directa ni pormenorizada, estando remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos en el Plan General.

El plan general contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo las condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

Los parámetros urbanísticos aplicables a los sectores de suelo delimitados serán los establecidos dentro de esta normativa para el suelo urbanizable no sectorizado en función del uso y del aprovechamiento de referencia.

Para el desarrollo de cada sector será necesaria la redacción de un Plan Parcial, y dependiendo del sistema de actuación asignado, un Programa de Actuación cuyo contenido será el establecido en los arts. 172 y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

209.3. Determinaciones específicas para los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado.

A tenor de lo preceptuado en el art. 106 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y los contenidos del presente Plan General de Ordenación, los Planes Parciales que se desarrollen el suelo urbanizable sectorizado, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el presente Plan General Municipal de Ordenación y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado, su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo

localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley.

c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

d) Justificación del aprovechamiento resultante de sector, que en ningún caso superará

las previsiones del plan general.

d.1) Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el presente Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del sector y a los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por ciento, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstas en los apartados e), f.1) y f.2). En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Totana que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.

d.2) Por determinación de la prima de aprovechamiento para viviendas de protección pública, conforme a lo dispuesto en el correspondiente apartado del presente Plan General Municipal de Ordenación, debiendo aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstas en los apartados e), f.1) y f.2), calificándose específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el presente Plan General Municipal de Ordenación como Sistema General de Espacios Libres vinculados al sector. Esta superficie no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector (superficie resultante de descontar a la superficie total del ámbito del sector, las superficies de todos los sistemas generales vinculados al sector), cualquiera que sea su uso global. No obstante en las categorías residenciales de baja o mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:

f.1) Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo de la superficie del mismo en relación a la categoría de suelo en que se sitúa el sector por su aprovechamiento:

Residencial de alta densidad: mínimo del 20 por ciento. Residencial de media densidad: mínimo del 15 por ciento. Residencial de baja densidad: mínimo del 10 por ciento. Residencial de mínima densidad: mínimo del 5 por ciento.

En el caso de que la actuación suponga la construcción de más de 4.000 unidades residenciales, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en cinco puntos porcentuales. Este incremento dotacional podrá ser de titularidad privada, cuando así se proponga y se comprometa su ejecución.

f.2) Uso global de actividad económica: reserva mínima del 5 por ciento de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

g) La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el presente Plan General Municipal de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100,00 m.2 construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se preverán como mínimo uno por cada 200,00 m.2 construidos, tanto para aparcamientos públicos como privados. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada veinte plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes generales.

j) Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico- financiero de sus costos para justificar su viabilidad.

k) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar la escala de trabajo respecto de la del Plan General Municipal de Ordenación, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de hasta un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan General, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento de referencia.

209.4. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado situado junto a autopistas y autovías:

Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable que se desarrollen total o parcialmente dentro de las zonas de afección de autopistas y autovías según la legislación sectorial de aplicación, deberán ser informados por los organismos competentes en la materia.

209.5.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado.

Mientras que no esté aprobado y en vigor el correspondiente Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado sin preordenación básica, no podrán realizarse obras o instalaciones salvo las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, se podrá proceder a la legalización de edificaciones, instalaciones y explotaciones de conformidad con la normativa que contiene el presente Plan General.

En el suelo urbanizable sectorizado, podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el art. 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En los sectores industriales y de servicios o actividades terciarias que cuenten en la redacción del presente Plan General Municipal de Ordenación con preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La edificación proyectada debe ser inferior a la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda al sector y de acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación, estableciéndose como parcela mínima la determinada para cada zona en el Plan General; no pudiendo superar ni la edificabilidad, ni la ocupación proyectadas el 50% de las que les correspondería después de ultimados los procesos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística.

- Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

- La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

- Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Totana estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.

A los efectos de este apartado, se entiende por «Preordenación Básica», la existencia en el Plan General Municipal de Ordenación, de previsiones con carácter orientativo, las cuales podrán ser modificadas razonablemente y de manera justificada por el Plan Parcial, relativas a reservas para el desarrollo del esquema viario de carácter primario en el interior del sector y sobre ubicación preferente de espacios libres y equipamientos.

Para la ejecución de las construcciones permitidas dentro de este régimen se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

1.- Para construcciones destinadas a sistemas generales, la superficie de la parcela y la características de la edificación serán las adecuadas a su naturaleza.

2.- Para los restantes usos permitidos se establecen los siguientes requisitos:

- Parcela Mínima: 2.000 m².
- Separación Mínima de edificación a viales: 5m.
- Separación Mínima a Linderos: 3m.
- Altura Máxima: Según necesidades de la actividad.
- Edificabilidad Máxima: 0.5 m²/m².

209.6.- Condiciones de segregación.

Parcela mínima resultante: Con carácter general 5.000 m²,

- Frente mínimo a vial incluido en catalogo de caminos: 50 m.

209.7.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbanizable sectorizado.- Aprovechamiento de Referencia.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la delimitación de sectores dentro del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanizables, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos

- Límites y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbanizable
- Sectorizado (Sectores).
- Delimitación de cada sector.
- Líneas de advertencia de zonas de protección de las carreteras de la Red Nacional y de la Red Regional.
- Siglas de Clasificación-Calificación de cada uno de los sectores, de acuerdo con los usos previstos para el mismo (Residencial – Industria Pesada – Industria Ligera – Actividades Terciarias) y la denominación de la zona de situación.
- Siglas de adscripción, vinculación o inclusión en relación a sectores concretos para los Sistemas Generales (Espacios Libres – Equipamientos Comunitarios – Comunicaciones – Infraestructuras).
- Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector.
- Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector.
- Definición pormenorizada del trazado estructurante de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector.
- Definición pormenorizada de la ubicación o del trazado estructurante de la Red del Sistema General de Infraestructuras Básicas, incluidas, vinculadas o adscritas al sector.
- Definición pormenorizada de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres, vinculados al sector.

· Definición pormenorizada de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario, vinculado al sector.

En el suelo urbanizable sectorizado habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

El Plan General Municipal de Ordenación, establece en el suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento de referencia para cada sector; dicho aprovechamiento se expresa como índice de edificabilidad determinado por el Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes vinculados al mismo, y fija la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el Plan Parcial con las salvedades contenidas en el art. 106.d del Texto Refundido de la Región de Murcia.

Artículo 210.- Suelo Urbanizable Especial. Zona de los Huertos.

Constituyen el suelo urbanizable especial los terrenos específicamente grafiados en planos con esta denominación, por contener peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que se caracterizan por incluir en ellos fincas que reúnen unas características apreciablemente similares, consiguiendo un conjunto homogéneo que responde a las características que tradicionalmente ofrece la zona de los huertos de Totana.

210.1.- Condiciones de Desarrollo del Suelo Urbanizable Especial.

Previamente a la delimitación y desarrollo de cualquier sector incluido en esta área, se formulará un plan especial que defina la ordenación integral del área, que se elaborará de conformidad con los siguientes parámetros:

- ORDENACIÓN: Edificación aislada.
- ALTURAS: La altura máxima se determina en dos plantas (7m.). Sobre esta altura se permite el torreón de tipología tradicional.

- USOS:

Residencial.

Comercial.

Hotelero.

Hostelero.

Garaje/Aparcamiento.

Otros servicios terciarios.

Otros usos de similares características a los anteriores.

El uso característico predominante de la zona es el Residencial y el resto de usos son condicionados, no admitiéndose sin la existencia previa o simultánea de éste.

- APROVECHAMIENTO: El determinado en los Planos de Ordenación.

210.2.- Régimen Transitorio del Suelo Urbanizable Especial.

Mientras que no se apruebe el Plan Especial, en suelo urbanizable especial zona de los huertos podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 del Texto Refundido de la Ley Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial que le resulte de aplicación, se podrán implantar diferentes usos dentro de una misma parcela, siempre que además de respetar las condiciones establecidas para cada uso, la suma de la ocupación en planta y edificabilidad de todos los usos implantados no supere la máxima establecida para el uso de mayor ocupación y edificabilidad.

En los supuestos de las áreas e instalaciones de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras así como otros usos sometidos al procedimiento de interés público, se deberá justificar la idoneidad de la parcela y de la construcción que se pretende llevar a cabo a las necesidades del proyecto a ejecutar.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

210.2.1.- Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, con las siguientes condiciones:

1.- Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas:

- Edificabilidad máxima: 0,07 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 7%.
- Altura máxima: 1 planta, 7m.
- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 2.500 m².

• Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe. No obstante en el supuesto de construcciones que tengan la consideración de obra menor, dada la excasa entidad de las obras, no será preceptivo el informe favorable de la consejería de agricultura.

• No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

2.- Invernaderos de altura superior a 3 metros.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 3 ml.

A caminos 8 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

3.- Embalses.

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para los embalses elevados hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos 8 ml.

A linderos: No se fija distancia.

Para los embalses elevados más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18ml.

A linderos 10 ml.

Salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Plano de referencia y altura de muros de contención: Se define como plano de referencia para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.

b) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

c) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores y construcciones complementarias

1.- Vivienda Unifamiliar y construcciones anexas:

- Edificabilidad máxima: 0,10 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 7%.
- Superficie máxima construida: 300 m.²

- Altura máxima: 2 plantas, 7 ml. Sobre la altura máxima se permite torreón de tipología tradicional destinado a mirador.

- Separación mínima a linderos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 2.500 m.²

- La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. De igual manera deberá proceder al vallado de la finca respecto a los caminos de conformidad con las determinaciones contenidas en el Plan General.

2.- Construcciones complementarias, Piscinas:

- Parcela mínima: 2.500 m.²

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para las piscinas elevadas hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 8 ml.

A linderos: No se fija.

Para las piscinas elevadas más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18 ml.

A linderos: 10ml.

210.2.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

e) Dotaciones Públicas y otros usos sometidos al procedimiento de interés público.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

210.2.3.- Relación de Usos Prohibidos en el régimen transitorio del suelo urbanizable especial zona de los huertos.

Tendrán la consideración de usos prohibidos los siguientes:

- Nuevas explotaciones ganaderas de porcino.

- Nuevas explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.

- Edificaciones e Instalaciones destinadas a energía eólica.

- Edificaciones de Uso Industrial.

- Edificaciones e Instalaciones destinadas a la energía eléctrica a excepción de las domésticas.

210.2.4.- Condiciones de Segregación.

Sin perjuicio con lo establecido en la legislación agraria, a los efectos de segregación urbanística previstos en los arts. 87 y 88 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Parcela mínima resultante: 2.500 m².
- Frente mínimo a vial incluido en catálogo de camino: 30 m.

210.3.- Condiciones Estéticas.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

Con carácter general deberán emplearse revocos con morteros monocapa o bicapa de colores vivos (ocre, rojo, azul), enlucidos de mortero y pinturas en los mismos tonos, así como estucados.

Se prohíbe el uso de la piedra en aplacados ostensiblemente presentados como tales, en mamposterías concertadas muy poco naturales o si se utiliza pulimentada o con brillo.

Se prohíben los paramentos a base de materiales cerámicos, polícromos y revestimientos de tipo cotegran. Sólo se podrá permitir el empleo de materiales polícromos siempre que se utilicen como motivos decorativos en recercado de vanos, solado de balcones, cornisas o cualquier otro elemento puntual de la edificación.

Hasta que se desarrolle el Plan Especial de Los Huertos, se exigirá en la zona de acceso de vehículos a las parcelas, que la puerta de acceso a éstos esté retranqueada al menos 3 metros desde la alineación de camino, teniendo esta área retranqueada un mínimo de 5 metros medidos en la alineación del camino. Una vez desarrollado se atenderá a lo que en él se disponga.

Artículo 211.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Como suelo urbanizable no sectorizado el Plan General Municipal de Ordenación, identifica una serie de áreas con características intrínsecas diferentes para las que se establecen las correspondientes condiciones de sectorización según su ubicación y uso.

La delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable sin sectorizar, requerirá la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido y determinaciones se ajustarán a lo establecido en los arts. 105 y 106 del TRLSRM y en la ficha correspondiente al área.

En los desarrollos de los sectores cuya delimitación incorpore toda o parte de la franja de terreno de 125 metros equidistante al Norte del canal del trasvase Tajo-Segura, deberán adoptar las previsiones necesarias para en dicha franja ubicar las reservas viarias necesarias para garantizar la intercomunicación de los diferentes desarrollos que se produzcan en la zona. Cuando por razones de la orografía o de otra índole suficientemente justificada no sea posible efectuar tal reserva, será obligatorio planificar una comunicación alternativa para dar continuidad al viario estructurante indicado en el PGMO. De igual manera, y salvo que las condiciones orográficas no lo permitan, se deberán reservar en dicha franja las parcelas dotacionales de cesión obliatoria.

211.1.- Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado situado junto a autopistas y autovías:

Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable que se desarrollen total o parcialmente dentro de las zonas de afección de autopistas y autovías según la legislación sectorial de aplicación, deberán ser informados por los organismos competentes en la materia.

211.2.- Criterios generales para la delimitación de sectores en el suelo urbanizable no sectorizado:

a).- La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

b).- Como criterio general para la delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima según el siguiente cuadro de usos:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			
USO GLOBAL DEL ÁREA DELIMITADA	SUPERFICIE MÍNIMA PARA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE SECTORES		
	AREA	REGADÍO	SECANO
Residencial	VIÑAS	500.000 m ²	
	HUERTA	500.000 m ²	
	SIERRA	500.000 m ²	
	RESTO DE AREAS	100.000 m ²	50.000, m ²
Equipamiento privado (EP)		100.000 m ²	
Actividad económica (AE)		100.000 m ²	60.000,00 m ²
Uso Industrial (IN)		100.000 m ²	80.000,00 m ²

Excepcionalmente, en el supuesto de terrenos que se encuentren colindantes con suelos urbanizados, se podrán disminuir las superficies mínimas anteriormente indicadas siempre que la nueva delimitación se ajuste a límites naturales existentes, a sistemas generales ejecutados o pendientes de ejecutar, o se garantice su adecuada integración en la trama urbana existente.

La superficie máxima para delimitación y ordenación del ámbito total de actuación será de un millón de metros cuadrados.

En el caso de que una propuesta de sectorización incluya parte de terrenos de regadío y parte de secano, a los efectos de determinar el cómputo de superficie mínima de sectorización, se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie, debiendo cumplir la superficie mínima de las contempladas en la tabla aplicando a toda la superficie el uso del cultivo mayoritario.

c).- La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

d).- Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

e).- La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, teniendo en cuenta que de acuerdo con lo determinado en el art. 101.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, para esta categoría de suelo, la cuantía mínima destinada a jardines públicos será por 20,00 m.2 por

cada 100,00m.2 del aprovechamiento residencial establecido por el Plan General Municipal de Ordenación, lo que se ha tenido en cuenta para la asignación del aprovechamiento global de referencia de las áreas del suelo urbanizable no sectorizado.

En todo caso al superficie mínima de sistemas generales que se vincule al sector del suelo que se pretenda desarrollar, deberá ser como mínimo del 25% de la superficie total de la actuación en el supuesto en el que el sector delimitado se encuentre dentro de la zona de ensanche de los cascos urbanos de Totana y el Paretón de conformidad con las siguientes determinaciones:

- Zona de Ensanche del Casco de Totana: Formada por los terrenos contenidos entre el límite del casco urbano de Totana y el trazado de las siguientes infraestructuras: vía férrea, circunvalación norte, y circunvalación oeste.

- Zona de Ensanche de El Paretón: Formada por los terrenos contenidos entre la circunvalación Norte y Sur de su casco urbano.

Para los Sectores delimitados fuera de las zonas de ensanche de los cascos urbanos de Totana y de El Paretón anteriormente definidas, las dotaciones mínimas de sistemas generales vinculados a dichos sectores serán como mínimo del 15% de la superficie total de la actuación.

f).- La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el PGM se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos la futura implantación de un sistema de transporte público.

g) Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

211.3.- Condiciones para el Desarrollo.

Las condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en función de su uso característico y del aprovechamiento de referencia son las que a continuación se indican, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas generales de edificación y régimen de usos de aplicación subsidiaria y complementaria.

211.3.1.- Actividad Económica.

Constituye el suelo urbanizable de uso actividades económicas (servicios terciarios) los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.
- ORDENACIÓN: Edificación aislada o en bloques abiertos.

- ALTURA MÁXIMA: 3 plantas, 12 m. En edificios singulares se permitirá alturas superiores previa justificación de su implantación paisajística.

- ZONAS PERIMETRALES: Los espacios libres de la parcela deberán dedicarse a jardinería, aparcamiento de vehículos (podrán cubrirse pero no cerrarse), exposición no permanente de productos.

- USOS: Los usos permitidos serán los identificados dentro de las normas generales del plan general como actividades permitidas en zonas de industria ligera del artículo 51.1 y actividades permitidas en (zonas, sectores, áreas) grupo A con uso característico servicios terciarios artículo 52.4 y otros de similares características a los anteriores.

- SISTEMAS GENERALES: Al menos el 15 por ciento de la superficie correspondiente a los terrenos ocupados por el sector más el de los sistemas generales vinculados al mismo, debe corresponder a estos últimos, es decir a sistemas generales con abundante arbolado.

- USO RESIDENCIAL: En el supuesto de que los usos permitidos por el planeamiento de desarrollo dentro de una Unidad de Actuación, resulten compatibles con el uso residencial de conformidad con el artículo 47.2.12, se deberá reservar al menos el 10% de la edificabilidad resultante para uso residencial al servicio del área de actividad económica, pudiéndose incrementar este porcentaje hasta un máximo del 15 por ciento. En este caso, las condiciones de la edificación de dicho uso residencial deberá ajustarse a las normas contenidas en este artículo para el suelo urbanizable residencial en función del aprovechamiento del sector, debiendo reservarse dentro de dicha Unidad de Actuación la superficie de uso espacios libres correspondiente a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de uso residencial.

Además de ello, el porcentaje de ocupación máxima sobre las parcelas resultantes se establece en el 50%.

211.3.2.- Industrial.

Constituye el suelo urbanizable de uso Industrial los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.

- ORDENACIÓN: Edificación aislada o en bloques abiertos.

- ALTURA MÁXIMA: En edificaciones de uso industrial la altura máxima será la determinada por las necesidades de la industria, permitiéndose una entraplanta cuya ocupación no supere el 30% de la superficie de la industria destinada a usos compatibles con el uso industrial.

La altura máxima para usos compatibles con el uso industrial será de 3 plantas y 12 m. En edificios singulares se permitirá alturas superiores previa justificación de su implantación paisajística.

ZONAS PERIMETRALES: Los espacios libres de la parcela deberán dedicarse a jardinería, aparcamiento de vehículos (podrán cubrirse pero no cerrarse), exposición no permanente de productos.

- USOS: Los usos permitidos serán los determinados en las normas generales de régimen de usos para "actividades permitidas en zonas de industria pesada" del artículo 51.1 y otros similares.

- SISTEMAS GENERALES: Al menos el 15 por ciento de la superficie correspondiente a los terrenos ocupados por el sector más el de los sistemas generales vinculados al mismo, debe corresponder a estos últimos, es decir a sistemas generales con abundante arbolado.

211.3.3.- Residencial Mínima Densidad.

Constituye el suelo urbanizable residencial de mínima densidad los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.

- ORDENACIÓN: Edificación aislada y edificación agrupada en hilera o adosada.

- ALTURA MÁXIMA: 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

- VALLADO: En caso de vallado de las parcelas resultantes, las vallas deberán tener una altura ciega no superior a 1 metro, pudiéndose elevar hasta una altura máxima total de 2 metros con materiales ligeros, celosía, cerrajería o vegetación.

- ZONAS PERIMETRALES: La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, podrá destinarse a espacio libre, jardinería o a aparcamientos para vehículos.

- VUELOS SOBRE VÍA PÚBLICA: No se permiten.

- USOS:

Residencial.

Comercial.

Hotelero.

Hostelero.

Garaje/Aparcamiento.

Dotacional.

Espacios libres y zonas verdes.

Oficinas.

Recreativo.

Otros servicios terciarios.

El uso preferente de la zona es el Residencial y el resto de usos son compatibles. No obstante, al menos el 20% de la edificabilidad total de la actuación deberá destinarse a usos complementarios al residencial: servicios terciarios privados y comercial privado; no pudiendo superar la edificabilidad destinada a dichos usos el 30% de la del total de la actuación. (Véase regulación y usos complementarios al residencial en artículo 204).

- SISTEMAS GENERALES: Al menos el 15 por ciento de la superficie correspondiente a los terrenos ocupados por el sector más el de los sistemas generales vinculados al mismo, debe corresponder a estos últimos, es decir a sistemas generales con abundante arbolado.

- SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES COMUNITARIOS: Al menos la superficie equivalente al 30 por ciento del suelo correspondiente al sector más los sistemas generales vinculados, deberá destinarse a espacios libres privados de uso comunitario, con abundante arbolado y al menos el 50% de los terrenos

de SSGG de espacios libres serán explotados como huertos agrícolas vinculados a la ordenación del sector, proyectados en coherencia funcional con los mínimos obligados por la ley de SSGG de espacios libres públicos arbolados.

211.3.4.- Residencial Baja Densidad.

Constituye el suelo urbanizable residencial de baja densidad los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.

- ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada, edificación aislada, y edificación agrupada en hilera o adosada. Cada manzana resultante del instrumento de planeamiento que desarrolle esta clase de suelo, deberá destinarse a una única tipología edificatoria.

- ALTURA MÁXIMA:

Edificación en Manzana Cerrada: 3 plantas + ático.

Edificación Unifamiliar Aislada: 3 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

Edificación Aislada de uso hotelero: 4 plantas.

Edificación Aislada otros usos: 3 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

Edificación Agrupada en hilera o Adosada: 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

- DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES: La distancia mínima entre edificaciones aisladas destinadas a vivienda plurifamiliar o a otros usos distintos al residencial será de 2/3 de la mayor de las alturas de los edificios considerados con un mínimo de 10 metros. La distancia al eje de calle deberá ser como mínimo de 2/3 de la altura del edificio con un mínimo de 10 m.

- VALLADO: En caso de vallado de las parcelas resultantes, las vallas deberán tener una altura ciega no superior a 1 metro, pudiéndose elevar hasta una altura máxima total de 2 metros con materiales ligeros, celosía, cerrajería o vegetación.

- ZONAS PERIMETRALES: La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, podrá destinarse a espacio libre, jardenería o a aparcamientos para vehículos.

- VUELOS SOBRE VÍA PÚBLICA: Sólo se permiten en manzana cerrada de conformidad con lo establecido en las normas generales de edificación.

- USOS:

- Residencial.

- Comercial.

- Hotelero.

- Hostelero.

- Garaje/Aparcamiento.

- Dotacional.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Oficinas.

- Recreativo.

- Otros servicios terciarios.

El uso preferente de la zona es el Residencial y el resto de usos son compatibles. No obstante, al menos el 20% de la edificabilidad total de la actuación deberá destinarse a usos complementarios al residencial: servicios terciarios privados y comercial privado; no pudiendo superar la edificabilidad destinada a dichos usos el 30% de la del total de la actuación. (Véase regulación y usos complementarios al residencial en artículo 204).

- SISTEMAS GENERALES: Al menos el 15 por ciento de la superficie correspondiente a los terrenos ocupados por el sector más el de los sistemas generales vinculados al mismo, debe corresponder a estos últimos. Este porcentaje del 15% se incrementará hasta el 25 por ciento en los sectores que se delimiten en las zonas de crecimientos de los cascos de Totana y del Paretón. Los sistemas generales resultantes, se proyectarán con abundante arbolado.

- SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES COMUNITARIOS: En los sectores de edificabilidad inferior a 0.40 m²/m² ubicados fuera de las ampliaciones de los cascos de Totana y del Paretón, al menos la superficie equivalente al 20 por ciento del suelo correspondiente al sector más los sistemas generales vinculados, deberá destinarse a espacios libres privados de uso comunitario, con abundante arbolado y al menos el 50% de los terrenos de SSGG de Espacios libres serán explotados como huertos agrícolas vinculados a la ordenación del sector, proyectados en coherencia funcional con los mínimos obligados por ley de SSGG de espacios libres públicos arbolados.

-

211.3.5.- Residencial Media Densidad.

Constituye el suelo urbanizable residencial de media densidad los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.

- ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada, edificación aislada, y edificación agrupada en hilera o adosada. Cada manzana resultante del instrumento de planeamiento que desarrolle esta clase de suelo, deberá destinarse a una única tipología edificatoria.

El uso característico predominante de las áreas que el PGMO destina a Equipamiento Privado UR/NS/EP/BE (Urbanizable / No Sectorizado / Equipamiento Privado / Bulevar verde Equipado), se permite únicamente la ordenación mediante edificación aislada con ocupación máxima sobre la parcela del 50 por ciento.

El uso característico predominante de las áreas que el PGMO destina a Equipamiento Privado UR/NS/EP/BR (Urbanizable / No Sectorizado / Equipamiento Privado / Bulevar verde Residencial), se permite únicamente la ordenación mediante edificación aislada con ocupación máxima sobre la parcela del 50 por ciento.

- ALTURA MÁXIMA:

Edificación en Manzana Cerrada: 3 plantas+ ático.

Edificación Aislada: 5 plantas. En edificios singulares se permitirá alturas superiores previa justificación de su implantación paisajística.

Edificación Agrupada en hilera o Adosada: 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

- DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES: La distancia mínima entre edificaciones aisladas destinadas a vivienda plurifamiliar o a otros usos distintos al residencial será de 2/3 de la mayor de las alturas de los edificios considerados con un mínimo de 10 metros. La distancia al eje de calle deberá ser como mínimo de 2/3 de la altura del edificio con un mínimo de 10 m.

- ZONAS PERIMETRALES: La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, podrá destinarse a espacio libre, jardinería o a aparcamientos para vehículos.

- VUELOS SOBRE VÍA PÚBLICA: Sólo se permiten en manzana cerrada de conformidad con lo establecido en las normas generales de edificación.

USOS: Se establece como uso característico el uso residencial permitiéndose todos aquellos usos considerados compatibles con éste en las normas generales del régimen de usos de la normativa del Plan General. No obstante, al menos el 20% de la edificabilidad total de la actuación deberá destinarse a usos complementarios al residencial: servicios terciarios y comercial privado; no pudiendo superar la edificabilidad destinada a dichos usos el 30% de la del total de la actuación. (Véase regulación y usos complementarios al residencial en artículo 204).

El uso preferente de las áreas que el PGMO destina a Equipamiento Privado UR/NS/EP/BE (Urbanizable / No Sectorizado / Equipamiento Privado / Bulevar verde Equipado), será el residencial-dotacional, teniendo el resto de los usos permitidos carácter complementario respecto de estos.

Los usos permitidos son los siguientes:

- Dotacional
- Residencial en un porcentaje mínimo del 20 por ciento y un máximo del 40 por ciento de la edificabilidad total.
- Garaje aparcamiento
- Espacios libres y zonas verdes en un porcentaje mínimo del 30% sobre la superficie del sector más la de los sistemas generales vinculados.
- Oficinas; Comercial, Hotelero, Hostelero, Recreativo y otros servicios terciarios hasta un porcentaje máximo para la suma de todos ellos del 30 por ciento de la edificabilidad total.

El uso preferente de las áreas que el PGMO destina a Equipamiento Privado UR/NS/EP/BR (Urbanizable / No Sectorizado / Equipamiento Privado / Bulevar verde Residencial), será el residencial, teniendo el resto de los usos permitidos carácter complementario respecto de estos.

Los usos permitidos son los siguientes:

- Residencial
- Dotacional
- Garaje aparcamiento
- Espacios libres y zonas verdes en un porcentaje mínimo del 30% sobre la superficie del sector más la de los sistemas generales vinculados.

- Oficinas; Comercial, Hotelero, Hostelero, Recreativo y otros servicios terciarios hasta un porcentaje máximo para la suma de todos ellos del 20 por ciento de la edificabilidad total, con un mínimo del 10 por ciento.

- SISTEMAS GENERALES: Al menos el 25 por ciento de la superficie correspondiente a los terrenos ocupados por el sector más el de los sistemas generales vinculados al mismo, debe corresponder a estos últimos. Los sistemas generales de espacios libres se proyectarán con abundante arbolado y al menos el 50% de los terrenos de SSGG de Espacios libres serán explotados como huertos agrícolas vinculados a la ordenación del sector, proyectados en coherencia funcional con los mínimos obligados por ley de SSGG de espacios libres públicos arbolados.

211.3.6.- Residencial Alta Densidad.

Constituye el suelo urbanizable residencial de alta densidad los terrenos así clasificados en los planos de ordenación del Plan General. Los Planes de Desarrollo de dicho suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA: Es el establecido en los planos de ordenación del Plan General.

- ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada y edificación aislada. Cada manzana resultante del instrumento de planeamiento que desarrolle esta clase de suelo, deberá destinarse a una única tipología edificatoria.

- ALTURA MÁXIMA:

Edificación en Manzana Cerrada: 4 plantas + ático.

Edificación Aislada: 5 plantas. En edificios singulares se permitirá alturas superiores previa justificación de su implantación paisajística.

Edificación Agrupada en hilera o Adosada: 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

- DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES: La distancia mínima entre edificaciones aisladas será de 2/3 de la mayor de las alturas de los edificios considerados con un mínimo de 10 metros. La distancia al eje de calle deberá ser como mínimo de 2/3 de la altura del edificio con un mínimo de 10 m.

- ZONAS PERIMETRALES: La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, podrá destinarse a espacio libre, jardenería o a aparcamientos para vehículos.

- VUELOS SOBRE VÍA PÚBLICA: Sólo se permiten en manzana cerrada de conformidad con lo establecido en las normas generales de edificación.

USOS: Se establece como uso preferente el uso residencial permitiéndose todos aquellos usos considerados compatibles con éste en las normas generales del régimen de usos de la normativa del Plan General. No obstante, al menos el 20% de la edificabilidad total de la actuación deberá destinarse a usos complementarios al residencial: servicios terciarios privados y comercial privado; no pudiendo superar la edificabilidad destinada a dichos usos el 30% de la del total de la actuación. (Véase regulación y usos complementarios al residencial en artículo 204).

- SISTEMAS GENERALES: Al menos el 25 por ciento de la superficie correspondiente a los terrenos ocupados por el sector más el de los sistemas generales vinculados al mismo, debe corresponder a estos últimos. Los sistemas generales de espacios libres se proyectarán con abundante arbolado y al menos

un 50% de los SSGG de espacios libres serán explotados como huertos agrícolas vinculados a la ordenación del sector, proyectados en coherencia funcional con los mínimos obligados por ley de SSGG de espacios libres públicos arbolados.

211.4 Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

211.4.1.- Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o relacionadas con el sector primario incluidas las instalaciones de energía solar fotovoltaica con las siguientes condiciones:

1.- Almacenes agrícolas e Instalaciones agrícolas:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m.²/ m.²
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima: 1 planta, 7 m.
- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: Con carácter general 5.000 m.², salvo en las zonas en las que la documentación gráfica del PGMO identifique con el símbolo "(*)", en cuyo caso se establece una parcela mínima de 10.000 m.².

- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe. No obstante en el supuesto de construcciones que tengan la consideración de obra menor, dada la excasa entidad de las obras, no será preceptivo el informe favorable de la consejería de agricultura.

- No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

2.- Invernaderos de altura superior a 3 metros.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 3 ml.

A caminos 8 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

3.- Embalses.

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para los embalses elevados más de un metro sobre el plano de referencia: A linderos 10 ml.

Para los elevados hasta un metro: No se fija distancia.

Para los embalses elevados más de un metro sobre el plano de referencia: A linderos 18 ml.

Para los elevados mas de un metro: 8ml.

Salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Plano de referencia y altura de muros de contención: Se define como plano de referencia para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.

4.- Instalaciones de energía solar fotovoltaica.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Altura máxima: 8m.

b) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 84.c del TRLSRM para la totalidad de carreteras del término municipal, en los frentes de la carretera nacional N-340 y comarcal C-3315 específicamente definidas a tal efecto en la documentación gráfica del Plan General, se permiten los siguientes usos previo informe del órgano titular de la carretera:

- Instalación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

- Actividades comerciales y de actividad económica vinculadas a la carretera, como talleres de venta y reparación de vehículos, hoteles, restaurantes, áreas de descanso, zonas de ocio, y similares.

Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía. En todos los casos deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su legislación sectorial de aplicación.

Condiciones a cumplir por las parcelas y sus edificaciones:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Fondo máximo:

El fondo máximo medido desde el eje de la carretera será de 150 metros.

- Longitud máxima de fachada:

Las edificaciones no podrán tener una longitud de fachada a la carretera superior a 100 metros.

- Separación mínima entre edificaciones:

Las edificaciones deberán guardar una distancia entre si de 1/10 de la longitud de la de mayor fachada a la carretera con un mínimo de 6 metros.

- Edificación: 0,25 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas y 8 metros. En edificios singulares se permitirá alturas superiores previa justificación de su implantación paisajística.

c) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores y construcciones complementarias

1.- Vivienda Unifamiliar y construcciones anexas:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 5%.
- Superficie máxima construida: 300 m.²
- Altura máxima: 2 plantas, 8 ml.
- Separación mínima a linderos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: Con carácter general 5.000 m.², salvo en las zonas en las que la documentación gráfica del PGMO identifique con el símbolo "(*)", en cuyo caso se establece una parcela mínima de 10.000 m.².

- La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que

se establecen en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

2.- Construcciones complementarias, Piscinas:

- Parcela mínima: Con carácter general 5.000 m.², salvo en las zonas en las que la documentación gráfica del PGMO identifique con el símbolo "(*)", en cuyo caso se establece una parcela mínima de 10.000 m.².

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para las piscinas elevadas hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 8 ml.

A linderos: No se fija.

Para las piscinas elevadas más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18 ml.

A linderos: 10ml.

d) Explotaciones ganaderas de porcino, vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía

En esta clase de suelo se permite la legallización de las explotaciones de conformidad con la normativa específica que regula este sector dentro del Plan General, así como la ampliación de las explotaciones existentes si se ajustan a los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²

- Ocupación máxima: 25%.

- Altura máxima: 7 ml.

- Separación mínima a linderos:

A linderos 10 ml.

A caminos: 30 ml para explotaciones de porcinos y 18 ml para el resto de explotaciones, medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

211.4.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

d) Dotaciones Públicas y otros usos sometidos al procedimiento de interés público.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

211.5.- Relación de Usos Prohibidos.

Tendrán la consideración de usos prohibidos los siguientes:

- Nuevas explotaciones ganaderas de porcino, vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía, sin perjuicio de la legalización y ampliación en su caso de las existentes.

- Edificaciones e Instalaciones destinadas a la transformación de energía eólica.

211.6.- Condiciones de Segregación.

Sin perjuicio con lo establecido en la legislación agraria, a los efectos de segregación urbanística previstos en los arts. 87, 88 y 90 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Parcela mínima resultante: Con carácter general 5.000 m.², salvo en las zonas en las que la documentación gráfica del PGMO identifique con el símbolo “(*)”, en cuyo caso se establece una parcela mínima de 10.000 m.².
- Frente mínimo a vial incluido en catálogo de caminos: 50 m.

211.7.- Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Totana o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50% de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.
- b) La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50% de la superficie mínima establecida para un sector.

Capítulo 13.º:

Normas Urbanísticas Particulares del Suelo no urbanizable.

Artículo 212.- Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que se delimitan y clasifican como tales en los planos de ordenación del Plan General, en los que se delimitan los terrenos que deben preservarse de la urbanización, a los efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Para todas las categorías de suelo no urbanizable y de acuerdo con las zonas delimitadas para este tipo de suelo, quedan definidas en el documento del Plan General municipal de Ordenación, las normas a cumplir en el suelo no urbanizable en lo referente a: grado de protección, usos del suelo, valores más destacables, condiciones especiales, etc.

Artículo 213.- Categorías del SUELO NO URBANIZABLE.

Sobre la base del contenido del art. 65 del Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

213.1.- Suelo no urbanizable DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

Suelo no urbanizable de protección específica: Incluye los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención

de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

El régimen excepcional de edificación en el suelo urbanizable de protección específica será el previsto en el art. 76 de la Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos oportunos, se justifica a continuación el régimen de protección específica que justifica, en cada caso, la delimitación de las distintas zonas de esta categoría de suelo.

La zona FORESTAL PROTEGIDO – MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA, está afecta al régimen de protección específico establecido por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en su art.12, que determina como dominio público forestal los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de dicha ley.

La zona de PROTECCION RAMBLAS Y CAUCES, está afecta al régimen de protección específico establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Dicha clasificación afecta exclusivamente al ámbito del dominio público determinado por la legislación sectorial anteriormente referida, sin perjuicio de solicitar la órgano competente cuantas autorizaciones sean precisas para la ejecución de obras e instalaciones en la franja determinada entre el dominio público y la zona de policía.

La zona de PROTECCION ARQUEOLOGICA, está afecta al régimen de protección específico establecido por la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional.

La zona de PROTECCION DE CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS, está afecta al régimen de protección específico establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas.

Los organismos competentes para las distintas zonas y subzonas de esta categoría de suelo, a los efectos del apartado 2 del art. 76 del TRLSRM, son los siguientes:

a) Para las zonas incluidas en un Espacio Natural Protegido y/o un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), un Lugar de Imprtancia Comunitaria (LIC), una Zona de Especial Protección para las Aves, los Montes incluido en el Catálogo de Utilidad Pública, y las Vías Pecuarias, la Dirección General del Medio Natural.

b) Para la zona de proteccion de ramblas y cauces, la Confederación Hidrográfica del Segura.

c) Para la zona de Protección Arqueológica, la Dirección General de Cultura.

d) Para la zona de proteccion de carreteras, la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma y la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, según proceda en cada caso.

213.2.- Suelo no urbanizable PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO.

Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento: Terrenos que el Plan General Municipal de Ordenación así clasifica por sus valores paisajísticos, forestales, medioambientales y por sus riquezas naturales o por ser necesarios para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

213.3.- Suelo no urbanizable INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO.

Suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano: Terrenos que el Plan General Municipal de Ordenación así clasifica y califica por considerar justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, o bien por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del término municipal, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el propio Plan General Municipal de Ordenación, quedando en expectativa de usos alternativos en el futuro.

Artículo 214.- Grados de protección en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

Como puede apreciarse, en ámbitos del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento cabe delimitar diferentes zonas; en unos casos atendiendo a distintos valores a proteger y en otros acotando zonas de actuación que albergarán obligatoriamente y de manera exclusiva usos y actividades que se pretenden tener localizadas en sitios concretos a los efectos de minimizar los impactos ambientales o bien por necesidades concretas de emplazamiento.

ZONAS CON VALORES A PROTEGER:

- Valores Paisajísticos.
- Protección de Ramblas y Cauces.
- Forestal Protegido.
- Protección de Viario General.
- Protección de Reserva de Viario.

ZONAS CON NECESIDADES CONCRETAS DE EMPLAZAMIENTO:

- Sistemas de Espacios Libres.
- Equipamientos Colectivos.
- Infraestructuras Básicas.

En cada una de las zonas delimitadas, se ha tenido en cuenta un solo grado de protección acorde con las características a proteger del ámbito delimitado.

Artículo 215.- Características generales del Suelo No Urbanizable Inadecuado para el Desarrollo Urbano.

Los suelos no urbanizables calificados como inadecuados para el desarrollo urbano, son suelo que carecen de valores especiales a proteger y que han sido considerados dentro de esta categoría por entender el Plan General Municipal de Ordenación, que los mismos deben así clasificarse por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del municipio de Totana, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el propio Plan General Municipal de Ordenación.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, habrá que indicar que las zonas delimitadas como suelo inadecuado para el desarrollo urbano, se corresponden en la mayoría de los casos, con terrenos en los que no existen

razones de protección específica e insalvables que puedan impedir en un futuro su transformación urbanística, por lo que inicialmente han sido clasificados por el Plan General Municipal de Ordenación con esta categoría de suelo, pero que ante tensiones de transformación futuras, con proyectos concretos de reclasificación convenientemente justificados desde el punto de vista medioambiental, aprovechamientos, cesiones municipales, etc., podrán ser considerados como suelo urbanizable no sectorizado con destino al uso residencial de baja y mínima densidad.

Artículo 216.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

Artículo 217.- Condiciones generales para su desarrollo.

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en el TRLSRM y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Artículo 218.- Régimen excepcional de edificación y uso del Suelo No Urbanizable De Protección Específica.

218.1- Características generales del régimen excepcional.

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en

razón de la materia, los usos provisionales previstos en el TRLSRM, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

218.2- Características específicas del régimen excepcional.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) o la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo.

Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional.

Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas.

Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

Artículo 219.- Régimen de edificación y uso del Suelo No Urbanizable Protegido por El Planeamiento o Inadecuado para el desarrollo urbano.

De acuerdo con el art. 77 del Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en esta Normativa Urbanística, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en el el TRLSRM.

- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 del TRLSRM, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Artículo 220.- Condiciones de edificación de los usos permisibles en Suelo No Urbanizable Inadecuado.

Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial que le resulte de aplicación, se podrán implantar diferentes usos dentro de una misma parcela, siempre que además de respetar las condiciones establecidas para cada uso, la suma de la ocupación en planta y edificabilidad

de todos los usos implantados no supere la máxima establecida para el uso de mayor ocupación y edificabilidad.

En los supuestos de las áreas e instalaciones de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras así como otros usos sometidos al procedimiento de interés público, se deberá justificar la idoneidad de la parcela y de la construcción que se pretende llevar a cabo a las necesidades del proyecto a ejecutar.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

220.1.- Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o relacionadas con el sector primario incluidas las instalaciones de energía solar fotovoltaica con las siguientes condiciones:

1.- Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima: 1 planta, 7m.
- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m².

Se establece un régimen especial para fincas que hayan surgido en escritura pública con fecha anterior a 17 de junio de 2001, para las que se podrá autorizar este tipo de instalaciones en una parcela mínima de 5.000 m².

• Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe. No obstante en el supuesto de construcciones que tengan la consideración de obra menor, dada la excasa entidad de las obras, no será preceptivo el informe favorable de la consejería de agricultura.

• No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

2.- Invernaderos de altura superior a 3 metros.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 3 ml.

A caminos 8 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

3.- Embalses.

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para los embalses elevados hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos 8 ml.

A linderos: No se fija distancia.

Para los embalses elevados más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18ml.

A linderos: 10 ml.

Salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Plano de referencia y altura de muros de contención: Se define como plano de referencia para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.

4.- Instalaciones de energía solar fotovoltaica.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Altura máxima: 3m.

b) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores y construcciones complementarias

1.- Vivienda Unifamiliar y construcciones anexas:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 5%.
- Superficie máxima construida: 300 m.²
- Altura máxima: 2 plantas, 8 ml.
- Separación mínima a linderos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

Se establece un régimen especial para fincas que hayan surgido en escritura pública con fecha anterior a 17 de junio de 2001, para las que se podrá autorizar este tipo de instalaciones en una parcela mínima de 5.000 m².

2.- Piscinas.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

Se establece un régimen especial para fincas que hayan surgido en escritura pública con fecha anterior a 17 de junio de 2001, para las que se podrá autorizar este tipo de instalaciones en una parcela mínima de 5.000 m².

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para las piscinas elevadas hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 8 ml.

A linderos: No se fija.

Para las piscinas elevadas más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18 ml.

A linderos: 10ml.

c) Explotaciones ganaderas de porcino.

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²

- Ocupación máxima: 25%.

- Altura máxima: 7 ml.

- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 30 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

d) Explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cria y cuidado de ganado equino y animales de compañía.

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²

- Ocupación máxima: 25%.

- Altura máxima: 7 ml.

- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

220.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

e) Dotaciones Públicas y otros Usos Sometidos Al Procedimiento De Interés Público.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

No obstante, para instalaciones de extracción y/o tratamiento de áridos, las distancias anteriormente indicadas se incrementarán en 10 ml.

220.3.- Condiciones de Segregación.

Sin perjuicio con lo establecido en la legislación agraria, a los efectos de segregación urbanística previstos en los arts. 87 a 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Parcela mínima resultante: 10.000 m².
- Cuando en las parcelas resultantes de la segregación existan previamente explotaciones ganaderas se autorizará segregaciones con parcelas de superficie mínima de 5.000 m².

220.4.- Condiciones Estéticas.

Se exigirá en la zona de acceso de vehículos a las parcelas, que la puerta de acceso a éstos esté retranqueada al menos 3 metros desde la alineación de camino, teniendo esta área retranqueada un mínimo de 3 metros medidos en la alineación del camino.

Artículo 221.- Condiciones de Edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento por valores paisajísticos (NU/VP).

Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial que le resulte de aplicación, se podrán implantar diferentes usos dentro de una misma parcela, siempre que además de respetar las condiciones establecidas para cada uso, la suma de la ocupación en planta y edificabilidad de todos los usos implantados no supere la máxima establecida para el uso de mayor ocupación y edificabilidad.

En los supuestos de las áreas e instalaciones de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras así como otros usos sometidos al procedimiento de interés público, se deberá justificar la idoneidad de la parcela y de la construcción que se pretende llevar a cabo a las necesidades del proyecto a ejecutar.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

221.1.- Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o relacionadas con el sector primario incluidas las instalaciones de energía solar fotovoltaica con las siguientes condiciones:

1.- Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima: 1 planta, 7m.
- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 20.000 m².

• Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe. No obstante en el supuesto de construcciones que tengan la consideración de obra menor, dada la excasa entidad de las obras, no será preceptivo el informe favorable de la consejería de agricultura.

• No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

2.- Invernaderos de altura superior a 3 metros.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 3 ml.

A caminos 8 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

3.- Embalses.

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para los embalses elevados hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos 8 ml.

A linderos: No se fija distancia.

Para los embalses elevados más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18ml.

A linderos 10 ml.

Salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

• Plano de referencia y altura de muros de contención: Se define como plano de referencia para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.

b) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores y construcciones complementarias

1.- Vivienda Unifamiliar y construcciones anexas:

- Superficie máxima construida: 300 m.²
- Altura máxima: 2 plantas, 8 ml.
- Separación mínima a linderos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 20.000 m.².

2.- Construcciones complementarias: Piscinas.

- Parcela mínima: 20.000 m.².
- Separación mínima a linderos y caminos:

Para las piscinas elevadas hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 8 ml.

A linderos: No se fija.

Para las piscinas elevadas más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18 ml.

A linderos: 10ml.

221.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

a) Dotaciones Públicas y otros Usos Sometidos Al Procedimiento De Interés Público.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

221.3.- Condiciones de Segregación.

Sin perjuicio con lo establecido en la legislación agraria, a los efectos de segregación urbanística previstos en los arts. 87 a 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Parcela mínima resultante: 20.000 m.².

221.4.- Condiciones Estéticas.

Se exigirá en la zona de acceso de vehículos a las parcelas, que la puerta de acceso a éstos esté retranqueada al menos 3 metros desde la alineación de camino, teniendo esta área retranqueada un mínimo de 3 metros medidos en la alineación del camino.

221.5.- Relación de Usos Prohibidos.

Sin perjuicio de la legalización de las edificaciones e instalaciones existentes contemplada en esta normativa tendrán la consideración de usos prohibidos los siguientes:

- Nuevas explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.
- Nuevas explotaciones ganaderas de porcino.
- Instalaciones de extracción y/o tratamiento de áridos.
- Edificaciones de uso industrial y/o destinadas a actividades económicas.
- Edificaciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía eléctrica.
- Edificaciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

Artículo 222.- Condiciones de Edificación en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, de Protección Agrícola (NU/AI).

Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial que le resulte de aplicación, se podrán implantar diferentes usos dentro de una misma parcela, siempre que además de respetar las condiciones establecidas para cada uso, la suma de la ocupación en planta y edificabilidad de todos los usos implantados no supere la máxima establecida para el uso de mayor ocupación y edificabilidad.

En los supuestos de las áreas e instalaciones de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras así como otros usos sometidos al procedimiento de interés público, se deberá justificar la idoneidad de la parcela y de la construcción que se pretende llevar a cabo a las necesidades del proyecto a ejecutar.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

222.1.- Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o relacionadas con el sector primario incluidas las instalaciones de energía solar fotovoltaica con las siguientes condiciones:

1.- Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima: 1 planta, 7m.
- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 20.000 m².

• Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe. No obstante en el supuesto de construcciones que tengan

la consideración de obra menor, dada la excasa entidad de las obras, no será preceptivo el informe favorable de la consejería de agricultura.

- No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

2.- Invernaderos de altura superior a 3 metros.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 3 ml.

A caminos 8 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

3.- Embalses.

- Separación mínima a linderos y caminos:

Para los embalses elevados hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos 8 ml.

A linderos: No se fija distancia.

Para los embalses elevados más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18ml.

A linderos: 10 ml.

Salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Plano de referencia y altura de muros de contención: Se define como plano de referencia para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.

4.- Instalaciones de energía solar fotovoltaica.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Altura máxima: 8m.

b) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores y construcciones complementarias

1.- Vivienda Unifamiliar y construcciones anexas:

- Superficie máxima construida: 300 m.²
- Altura máxima: 2 plantas, 7 ml.
- Separación mínima a linderos:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 20.000 m.²

2.- Construcciones complementarias: Piscinas:

- Parcela mínima: 20.000 m.²
- Separación mínima a linderos y caminos:

Para las piscinas elevadas hasta un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 8 ml.

A linderos: No se fija.

Para las piscinas elevadas más de un metro sobre el plano de referencia:

A caminos: 18 ml.

A linderos: 10ml.

c) Explotaciones ganaderas de porcino.

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: 7 ml.
- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 30 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

d) Explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cria y cuidado de ganado equino y animales de compañía.

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: 7 ml.
- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

222.2.-Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

a) Dotaciones Públicas y otros Usos Sometidos Al Procedimiento De Interés Público.

- Separación mínima a linderos y caminos:

A linderos 10,00 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

No obstante, para instalaciones de extracción y/o tratamiento de áridos, las distancias anteriormente indicadas se incrementarán en 10 ml.

222.3.- Condiciones de Segregación.

Sin perjuicio con lo establecido en la legislación agraria, a los efectos de segregación urbanística previstos en los arts. 87 a 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Parcela mínima resultante: 20.000 m². Cuando la parcela se vaya a destinar únicamente a explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía, dicha parcela podrá reducirse hasta 10.000.- m².

222.4.- Condiciones Estéticas.

Se exigirá en la zona de acceso de vehículos a las parcelas, que la puerta de acceso a éstos esté retranqueada al menos 3 metros desde la alineación de camino, teniendo esta área retranqueada un mínimo de 3 metros medidos en la alineación del camino.

Capítulo 14.º:

RÉGIMEN GENERAL DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS DE VACUNO, OVINO, CAPRINO, AVÍCOLA, CUNÍCOLA, APÍCOLA, PORCINO, EQUINO Y EXPLOTACIONES DE CRÍA Y CUIDADO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Artículo 223. Condiciones para la implantación de nuevas instalaciones de explotaciones ganaderas de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola, porcino, equino y explotaciones de cría y cuidado de animales de compañía.

Se permiten mediante licencia municipal, con los favorables informes sectoriales que procedan, LOS TRASLADOS Y LA INSTALACIÓN DE NUEVAS EXPLOTACIONES vinculadas a las explotaciones ganaderas existentes de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola, porcino, equino, y explotaciones para la cría y cuidado de animales de compañía, en los terrenos cuyo régimen general de usos del Plan General así lo permita.

Se definen en este apartado las condiciones de utilización de aquellos terrenos que podrán albergar las explotaciones ganaderas relacionadas, entre las que se considerará de modo particular las explotaciones de porcino.

Quedan exentos de cumplir las condiciones de este apartado los denominados CORRALES DOMÉSTICOS TRADICIONALES, ubicados en suelo urbanizable y no urbanizable, los cuales tendrán una capacidad máxima de 3 cabezas de ganado equino, 2 cerdas de cría y cuatro de cebo, 10 cabezas de ganado ovino o caprino, 6 conejas productoras y 15 aves de corral respectivamente, y CORRALES DOMÉSTICOS TRADICIONALES, ubicados en suelo urbano, los cuales tendrán una capacidad máxima de 1 cabeza de ganado equino, 2 cabezas de ganado ovino o caprino, 6 conejas reproductoras y 10 aves de corral respectivamente.

223.1.- Clasificación.

Explotaciones ganaderas avícolas.

Se establecen dos tipos de explotaciones avícolas:

- Explotaciones avícolas de producción de carne
- Explotaciones avícolas de ponedoras

Explotaciones ganaderas de porcino.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, o norma que lo sustituya, las explotaciones porcinas se clasifican y estructuran por estratos de la siguiente forma:

Grupo primero:

- Explotaciones con capacidad hasta 120 UGM

Grupo segundo:

- Explotaciones con una capacidad comprendida entre el límite máximo del grupo anterior y hasta 360 UGM

Grupo tercero:

- Explotaciones con una capacidad comprendida entre el límite máximo del grupo anterior y hasta 720 UGM

Grupo especial:

- Se incluyen aquí las explotaciones porcinas de selección, multiplicación, los centros de agrupamiento de reproductores para desvieje, los centros de inseminación artificial, las explotaciones de cría de reproductores, las de transición de reproductoras primíparas y los centros de cuarentena.

223.2.- Usos Permitidos.

Cuando esté permitido el uso ganadero, con independencia de los usos permitidos y compatibles con condiciones, que se recojan como tales en la correspondiente ficha urbanística de la zona de ordenación de suelo no urbanizable que se trate, se admiten como preferentes los usos propios de todas las siguientes instalaciones ganaderas: vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola, y porcino; así como de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía, tanto los específicos de la cría de animales en sí, como aquellos otros directamente relacionados con dicha cría, tales como oficinas de la explotación, guardería para estancia de los cuidadores permanentes, almacenamiento, asilado y preparación o fabricación de piensos destinados a la alimentación de los animales existentes en la explotación.

Asimismo también podrán ubicarse aquellas instalaciones necesarias para una moderna explotación pecuaria, como son los laboratorios de controles de calidad, propios y específicos.

223.3.- Ubicación.

Se permite la implantación de NUEVAS EXPLOTACIONES ganaderas en los terrenos cuyo régimen general de usos del Plan General así lo permita (suelo no urbanizable, inadecuado y suelo no urbanizable protegido por el planeamiento de protección agrícola de interés).

223.4.- Distancias.

1. Entre explotaciones de ganado porcino:

- La distancia mínima será de 1000 ml entre las explotaciones de los grupos segundo y tercero, y de éstas a las explotaciones del grupo primero, a las áreas municipales y privadas de enterramiento de cadáveres de animales y a las instalaciones centralizadas de uso común para tratamiento de estiércoles y

basuras municipales. Y cuando se trate de explotaciones del grupo especial, la distancia mínima señalada entre ellas y los restantes grupos será de 2000 ml

- Para las explotaciones clasificadas dentro del grupo primero se establece una distancia mínima de separación entre las mismas de 500 ml.

2. Entre explotaciones avícolas de producción de carne:

- La distancia mínima entre explotaciones avícolas de producción de carne, será de 500 ml.

3. Entre explotaciones ganaderas de ganado porcino, y casco urbano será de 1000 ml. Entre estas explotaciones ganaderas y el suelo urbanizable será de 500 ml, y entre estas explotaciones ganaderas y núcleo rural será de 300 ml. también deberá respetarse la distancia mínima de 100 ml respecto a las vías públicas importantes, tales como ferrocarriles, autopistas, autovías y carreteras de la red nacional y otros sistemas generales de infraestructuras, y a más de 25 ml de cualquier otra vía pública.

4. Entre explotaciones ganaderas de ganado ovino, caprino, bovino, cunícola, equino, avícola, las dedicadas a la cría y cuidado de animales de compañía, y el suelo urbano será de 1000 ml. Entre estas explotaciones ganaderas y el suelo urbanizable será de 500 ml, y entre estas explotaciones ganaderas y núcleo rural será de 300 ml.

5. La distancia entre explotaciones ganaderas de ganado ovino, caprino, bovino, cunícola, equino, avícola y aquellas dedicadas a la cría y cuidado de animales de compañía, será la existente en las normativas sectoriales correspondientes.

223.5.- Condiciones de edificación.

Se permite la implantación de nuevas explotaciones ganaderas en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO Y EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE INTERÉS, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Explotaciones ganaderas de porcino:

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: 7 ml.
- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 30 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

Explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cria y cuidado de ganado equino y animales de compañía.

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: 7 ml.
- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

223.6.- Condiciones Medioambientales.

Las explotaciones ganaderas nuevas y trasladadas de porcino, vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, incluidas las de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía, deberán obtener la evaluación o calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y cumplir con los requisitos establecidos en las normativas sectoriales correspondientes.

Artículo 224.- Condiciones para la ampliación de explotaciones ganaderas existentes.

Se permiten mediante licencia municipal, con los favorables informes sectoriales que procedan, la ampliación de las explotaciones ganaderas existentes en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO Y EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE INTERÉS, Y URBANIZABLE NO SECTORIZADO, ASÍ COMO EN SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS LIBRES QUE PARA SU OBTENCIÓN NO SE HAYAN VINCULADO A SECTORES DE SUELO CONCRETOS, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Explotaciones ganaderas de porcino:

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: 7 ml.
- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 30 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

Explotaciones de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, apícola y cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.

- Edificabilidad máxima: 0,25 m.²/m.²
- Ocupación máxima: 25%.
- Altura máxima: 7 ml.
- Separación mínima:

A linderos 10 ml.

A caminos 18 ml medidos desde el eje, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- Parcela mínima: 10.000 m.²

225.- Régimen Especial para las explotaciones ganaderas existentes de vacuno, ovino, caprino, avícola, cunícola, porcino, apícola, equino, y de cría y cuidado de animales de compañía.

Las condiciones urbanísticas para la legalización de las explotaciones existentes en el término municipal de Totana con anterioridad a la fecha de

aprobación inicial del Plan General Municipal de Ordenación (27 de septiembre de 2005), serán las propias de cada explotación.

El proceso de regularización se realizará dentro del plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación, de conformidad con el contenido de la Disposición Transitoria Primera del PGMO de Totana, la Legislación Sectorial y Ambiental de aplicación, así como de los convenios suscritos a tal efecto entre la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente y las Organizaciones representativas del sector, de tal forma que las autorizaciones que se podrán otorgar en las diferentes clases de suelo son las que a continuación se indican:

Explotaciones ganaderas ubicadas en suelo urbano.

- Se podrán obtener licencias provisionales hasta un período máximo de 25 años desde la entrada en vigor del PGMO, siempre y cuando al final de dicho período exista un compromiso para la clausura de la explotación o traslado a las zonas del suelo clasificado y calificado para el destino de explotaciones ganaderas por el Plan General Municipal de Ordenación.

- Una vez obtenida la licencia provisional no se permitirán las ampliaciones de cualquier clase ni cambio de titularidad.

- Cuando esté prevista la jubilación del titular de la explotación ganadera dentro de los dos años siguientes al del vencimiento del plazo de tiempo límite, se ampliará dicho plazo hasta la fecha de jubilación prevista.

Explotaciones ganaderas ubicadas en suelo urbanizable sectorizado y Núcleos Rurales.

- Se procederá a la regularización de las existentes de forma definitiva.

- Una vez regularizadas:

- No se permitirán las ampliaciones de cualquier clase, permitiéndose el cambio de titularidad entre parientes de primer y segundo grado de consanguinidad.

- Se permite la realización de obras de reforma y mejora para adecuación a nuevas normativas sectoriales, siempre que no supongan una ampliación de la capacidad productiva.

- Se permite el cambio de orientación productiva, no permitiéndose en el caso de las explotaciones de ganado porcino cuando éste suponga un cambio a grupo superior según la clasificación de estas explotaciones ganaderas.

Explotaciones ganaderas ubicadas en suelo urbanizable no sectorizado. No Urbanizable Protegido por el Planeamiento y No Urbanizable Inadecuado.

- Se procederá a la regularización definitiva de las existentes.

- Una vez regularizadas:

- Se podrán permitir las ampliaciones, de conformidad con la normativa anteriormente establecida.

- Se permite el cambio de titularidad.

Explotaciones ganaderas ubicadas en suelo urbanizable especial y no urbanizable de protección específica.

- Se podrán obtener licencias provisionales hasta un período máximo de 25 años, siempre y cuando al final de dicho período exista un compromiso para la clausura de la explotación o traslado a las zonas del suelo clasificado y calificado para el destino de explotaciones ganaderas por el Plan General Municipal de Ordenación.

- Una vez obtenida la licencia provisional no se permitirán las ampliaciones ni cambio de titularidad, salvo aquellos que sean entre miembros familiares de primer y segundo grado de consanguinidad.

- Se permite la realización de obras de reforma y mejora para la adecuación de estas explotaciones a nuevas normativas sectoriales siempre que no supongan una ampliación de la capacidad productiva, y en todo caso de conformidad con la normativa específica del espacio protegido..

- Cuando esté prevista la jubilación del titular de la explotación ganadera dentro de los dos años siguientes al del vencimiento del plazo de tiempo límite, se ampliará dicho plazo hasta la fecha de jubilación prevista.

Explotaciones ganaderas ubicadas en suelo destinado a sistemas generales.

- Les será de aplicación el régimen previsto en este punto para el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, o para el suelo no urbanizable, en función de que dichos terrenos sean vinculados, adscritos o sin adscripción alguna.

Capítulo 15.º:

Normas Urbanísticas Particulares de los sistemas generales y de las dotaciones locales.

Artículo 226.- Ámbito de aplicación.

Constituyen los sistemas generales los terrenos que se delimitan y clasifican como tales en los planos de ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO-Estructura Orgánica y Gestión Urbanística (Clasificación y Calificación de Suelos), c o n la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los referidos planos, en los que se delimitan los terrenos sobre los que han de implantarse obras, instalaciones o actividades integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, determinantes del desarrollo previsto por el Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 227.- Tipos de Sistemas Generales.

A tenor de lo regulado en el art. 98.b) del Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el presente Plan General Municipal de Ordenación, prevé la estructura general y orgánica de todo el término municipal de Totana, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en al normativa sectorial específica, a saber:

a) El Sistema General de Comunicaciones, que comprende las infraestructuras viarias y de transporte público integrado en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.

b) El Sistema General de Infraestructuras y Servicios, que incluye las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.

c) El Sistema General de Espacios Libres, que está constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluso el correspondiente a los propios sistemas generales de espacios libres, no habiéndose incluido por no entenderlo necesario, ninguno de los sistema de espacios naturales que el Plan General Municipal prevé.

d) El Sistema General de Equipamiento Comunitario, que está constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, y estableciendo los usos de forma indicativa.

Artículo 228.- Determinaciones para los Sistemas Generales.

De acuerdo con lo establecido en el art. 102 del TRLSRM:

En presente Plan General Municipal de Ordenación atribuye a todos los Sistemas Generales previstos, el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculan o adscriben, a los efectos de su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.

El PGMÓ distingue entres sistemas generales vinculados a un sector determinado del suelo del suelo urbanizable sectorizado y sistemas generales adscritos o a incluir dentro de la masa del suelo urbanizable no sectorizado, no especificándolo en este de forma singularizada.

La superficie máxima de sistemas generales vinculados al suelo urbanizable sectorizado o adscrita al suelo urbanizable no sectorizado, se ha determinado de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada al sector o área por el Plan General Municipal de Ordenación.

El Plan General Municipal de Ordenación, en la definición de todos los Sistemas Generales, ha distinguido entre los sistemas generales existentes y los previstos, así como su forma de obtención y el carácter preferente o diferido de los mismos, calificando como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del Plan General Municipal de Ordenación y diferidos los que se han delimitado como reservas de suelo para su futura obtención.

Artículo 229.- Planes Especiales para desarrollar los Sistemas Generales.

De acuerdo con lo establecido en el art. 111 del del TRLSRM, los Planes Especiales podrán desarrollar y reforzar los Sistemas Generales de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios, Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios previstos en el presente Plan General Municipal de Ordenación y definir elementos complementarios de la estructura municipal, siempre que no tengan incidencia supramunicipal, ni conlleven alteración sustancial de la estructura general y orgánica del municipio establecida en el mismo. A estos efectos, el informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de urbanismo, a que se refiere el art. 140.a) del TRLSRM, tendrá carácter vinculante.

Los Planes Especiales podrán calificar el suelo necesario y adecuado a su objeto, estableciendo, en su caso, la vinculación o adscripción a los sectores o áreas de suelo urbanizable a los que den servicio.

Las determinaciones de los Planes Especiales habrán de adecuarse a la legislación y planificación sectorial correspondiente.

Artículo 230.- Regulación.

1. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos integrantes de los sistemas generales serán los que resulten de aplicación de las Normas Generales del Régimen de Usos desarrollado en el Capítulo 5 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. El Plan General Municipal de Ordenación, señala aquellos elementos integrantes de los sistemas generales que deberán ser ejecutados en posterior desarrollo a través de la elaboración de un Plan Especial, de acuerdo con la legislación y planificación sectorial que les afecte. Ello no es óbice para que el Ayuntamiento de Totana determine que la ejecución de cualquier otro elemento integrante de los sistemas generales se sujete a la elaboración de planeamiento parcial.

3. El Plan General Municipal de Ordenación plantea la definición pormenorizada (ubicación o trazado planteado con carácter vinculante y de obligado cumplimiento) de la ubicación de los espacios pertenecientes: a los Sistemas Generales de Comunicaciones; a los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios; a los Sistemas de Espacios Libres; y a los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario; de todo el Término Municipal. No obstante los Sistemas Generales de Comunicaciones y los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios, proyectados, podrán ser objeto de modificación mediante la tramitación del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras del Término Municipal, cuyo contenido se incorporará al Plan General Municipal de Ordenación sin que ello suponga modificación del mismo.

El trazado de las redes de servicios públicos que figura en la documentación gráfica del Plan General Municipal de Ordenación, deberá entenderse como orientativo, pudiendo sufrir alteraciones cuando se redacte el proyecto de obra correspondiente. Estas alteraciones deberán circunscribirse al ámbito de las reservas de suelo previstas por el Plan General Municipal de Ordenación para los sistemas generales.

Artículo 231.- Adscripción, vinculación o inclusión de los sistemas generales.

El Plan General Municipal de Ordenación, a efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- a) Sistemas generales adscritos a suelo urbano no consolidado.
- b) Sistemas generales vinculados al suelo urbanizable sectorizado a corto y medio plazo.
- c) Sistemas generales adscritos o a incluir en el suelo urbanizable sin sectorizar.
- d) Sistemas generales clasificados como suelo no urbanizable.
- e) Sistemas generales no adscritos.

Artículo 232.- Régimen de adquisición de los sistemas generales.

1.- Los terrenos reservados por el Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas podrán ser adquiridos:

a) Por cesión gratuita a la Administración actuante, mediante alguno de los sistemas de gestión previstos en el Título V del TRLSRM.

b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación específica en esta materia.

c) Mediante ocupación directa, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en el TRLSRM.

d) Mediante el reconocimiento formal por parte de la Administración de los derechos al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos afectados.

2.- En el caso de los suelos a obtener por los procedimientos c y d anteriores, el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento urbanístico podrá materializarse:

a) Por vinculación a unidades de actuación en suelo urbano o sectores de suelo urbanizable concretos. En estos casos los propietarios de suelos de sistemas generales tendrán derecho al aprovechamiento que corresponda a la unidad de actuación o sector en el que resulten vinculados.

b) Por adscripción global a virtuales o vanas unidades de actuación en suelo urbano o virtuales o vanos sectores de suelo urbanizable. En estos casos los propietarios de suelos de sistemas generales tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente si su localización es en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.

Los aprovechamientos determinados por el PGMU se irán materializando según se desarrollen las distintas unidades de actuación o sectores correspondiendo a la Administración actuante establecer los terrenos concretos de sistemas generales que recibirán su aprovechamiento en cada unidad de actuación, conforme se produzca la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, procurando que la adscripción se realice en la unidad de actuación más próxima a los terrenos de sistemas generales.

3.- El Plan General Municipal de Ordenación, en aplicación del Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, establece mecanismos de obtención del suelo destinados a sistemas generales diferentes según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.

Suelo urbano consolidado.

Los terrenos destinados a sistemas generales que sean necesario obtener en suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación, siempre que así lo estén expresamente indicado en planos de ordenación.

Suelo urbano no consolidado.

Los terrenos destinados a sistemas generales se obtendrán por cesión a cargo de las unidades de actuación cuando estén incluidos o vinculados a ellas.

Cuando por suponer cargas excesivas para las unidades los sistemas generales no se han vinculado a ninguna unidad de actuación, su obtención se llevará a cabo por expropiación.

Suelo urbanizable.

La obtención de suelo destinado a sistemas generales será a cargo del sector al que se vinculen o adscriban.

El Plan General Municipal de Ordenación, establece sistemas generales vinculados y continuos y otros vinculados discontinuos a sectores específicos de suelo urbanizable; así mismo establece como preferentes aquellos cuya ejecución se considera vinculada al suelo urbanizable sectorizado por ser prioritaria para lograr los objetivos del Plan General Municipal de Ordenación y diferidos los adscritos o a incluir dentro del suelo urbanizable sin sectorizar.

Los sistemas generales calificados como preferentes podrán ser objeto de ocupación directa, por el procedimiento establecido en el art. 195 del TRLSRM, cuando esté aprobada la ordenación pormenorizada del sector y la delimitación de unidades de actuación, con determinación expresa del aprovechamiento de los terrenos a ocupar en la unidad de actuación a la que esté vinculado el sistema general.

Artículo 233.- Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos ocupados por sistemas generales deberán incorporarse al dominio público, a excepción de los equipamientos estructurantes de titularidad privada.

2. Estos terrenos estarán afectados al uso que determine el Plan General Municipal de Ordenación de forma indicativa.

3. Una vez ejecutados los sistemas generales, la zona de reserva de suelo que quede libre, tendrá la clasificación urbanística de los terrenos colindantes. Igualmente se extenderá dicha clasificación en el caso de que el Plan General prevea reserva de suelo más allá de los sistemas generales existentes.

4. En las infraestructuras supramunicipales existentes los terrenos existentes a partir del dominio público tendrán la misma calificación y clasificación urbanística que la de los terrenos colindantes.

Artículo 234.- Ejecución y programación.

1. La ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

2. La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y los plazos previstos en el Plan General Municipal de Ordenación.

3. El Plan General Municipal de Ordenación, distribuye en el tiempo la ejecución de sus previsiones del siguiente modo:

a) Previsiones a corto plazo (programación prioritaria) (PP), que deberán materializarse en los 4 primeros años de vigencia del plan, (Primer Cuatrienio).

b) Previsiones a medio plazo (programación diferida) (PD), que deberán materializarse en los 4 años siguientes, (Segundo Cuatrienio).

c) Previsiones a largo plazo, actuaciones a las que no se le asigna plazo.

Artículo 235.- Ejecución material.

La ejecución material de las obras o instalaciones de los sistemas generales se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado deberán costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión (sea cual fuere su clasificación urbanística) con los sistemas generales existentes exteriores a la actuación, así

como, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el PGMO o en su caso la Cédula de Urbanización o Programa de Actuación.

Artículo 236.- Dotaciones Locales - Definición.

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

2. Las condiciones particulares del uso dotacional serán los que resulten de aplicación de las Normas Generales del Régimen de Usos desarrollado en el Capítulo 5 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 237.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano.

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención en unidades de actuación se obtendrán con la aprobación, en vía administrativa, de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleve el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.

Igualmente se podrán obtener:

a) Mediante acuerdo de cesión anticipada al Ayuntamiento de Totana, con reconocimiento del derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos destinados a dotaciones locales.

b) Mediante permuta.

c) Mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidos en unidades de actuación se obtendrán por alguno de los modos siguientes:

a) Mediante acuerdo de cesión anticipada al Ayuntamiento de Totana, con reconocimiento del derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos destinados a dotaciones locales.

b) Mediante permuta.

c) Mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 238.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable.

La obtención de terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en unidades de actuación, determinándose en el acto de aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión de los mismos a favor del Ayuntamiento de Totana.

Igualmente se podrán obtener:

a) Mediante acuerdo de cesión anticipada al Ayuntamiento de Totana, con reconocimiento del derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos destinados a dotaciones locales.

b) Mediante permuta.

c) Mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 239.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros de los sistemas generales.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la delimitación y definición de los sistemas generales

dentro del planeamiento general y a la gestión urbanística de los diferentes tipos de suelos, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

* Delimitación de todos los sistemas generales:

- Definición pormenorizada de las ubicaciones de los espacios pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres del Término Municipal.

- Definición pormenorizada de las ubicaciones de los espacios pertenecientes al Sistema General de Equipamiento Comunitario del Término Municipal.

- Definición pormenorizada de las ubicaciones de los espacios pertenecientes al Sistema General de Infraestructuras del Término Municipal.

- Definición pormenorizada del trazado estructurante de la Red del Sistema General de Comunicaciones del Término Municipal.

* Datos del Mapa Topográfico Regional conteniendo las edificaciones y otros elementos naturales existentes dentro del Término Municipal.

* Definición de la vinculación, adscripción o inclusión de los mismos al suelo urbano, suelo urbanizable tanto sectorizado como no sectorizado y al suelo no urbanizable.

Artículo 240.- Régimen de edificación de las parcelas dotacionales públicas destinadas a equipamientos de carácter local y general.

Con carácter general para todo el término municipal, incluidas aquellas áreas con planeamiento de desarrollo aprobado y vigente, las parcelas dotacionales de cualquier tipo se destinarán al uso que se defina en el Planeamiento urbanístico y a las necesidades municipales, no estableciéndose limitación alguna respecto de los parámetros urbanísticos, una vez justificada la adecuación de la construcción que se vaya a ejecutar para las necesidades municipales.

Capítulo 16.º:

Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 241.- Bienes integrantes.

El Patrimonio municipal de suelo estará integrado por:

- Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente a los mismos.

- Los terrenos y construcciones obtenidos por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razones de gestión urbanística.

- Los terrenos y construcciones adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio.

- Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.

- Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

Artículo 242.- Destino.

Los terrenos integrantes del patrimonio municipal de suelo estarán destinados a alguno de los siguientes fines:

- Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- Conservación, gestión y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

- Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.
- Otros usos de interés social.

TÍTULO III

DISPOSICIONES ADICIONALES.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA:

El Ayuntamiento de Totana, en el plazo máximo de DOS AÑOS, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente Plan General Municipal de Ordenación, redactará y aprobará la Ordenanza Reguladora de Infraestructuras Radioeléctricas. No obstante, hasta ese momento será de aplicación a este respecto la normativa que a continuación se adjunta:

INDICE

Capítulo I.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Capítulo II.- PLANIFICACION DE LA IMPLANTACION Y DESARROLLO

Artículo 3.- Obligación y objeto del Plan de Implantación

Artículo 4.- Tramitación del Plan de Implantación

Artículo 5.- Contenido del Plan de Implantación

Artículo 6.- Criterios para la elaboración del Plan de Implantación

Artículo 7.- Aprobación del Plan de Implantación: Efectos

Artículo 8.- Actualización y modificación del Plan de Implantación

Capítulo III.- LIMITACIONES Y CONDICIONES DE PROTECCION

Artículo 8.- Limitaciones de instalación

Artículo 9.- Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones

Capítulo IV.- REGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS

Artículo 10.- Sujeción a licencia

Artículo 11.- Requisitos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencia urbanística para las infraestructuras radioeléctricas en suelo no urbanizable

Artículo 12.- Disposiciones aplicables a la tramitación de las licencias

Artículo 13.- Disposiciones procedimentales de carácter general

Capítulo V.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Artículo 14.- Deber de conservación

Artículo 15.- Renovación y sustitución de las instalaciones

Artículo 16.- Órdenes de ejecución

Capítulo VI.- REGIMEN DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y SANCIONADOR DE LAS INFRACCIONES

Artículo 18.- Inspección y disciplina de las instalaciones

Artículo 19.- Protección de legalidad

Artículo 20.- Infracciones y sanciones

Capítulo VII.- REGIMEN FISCAL

Artículo 21.- Régimen fiscal

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA

SEGUNDA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

SEGUNDA

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

SEGUNDA

ANEXO I DEFINICIÓN DE CONCEPTO

Capítulo I.- Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1.- Objeto.

El objeto de la presente normativa es regular las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación en el término municipal de Totana a fin de que su implantación se realice con todas las garantías urbanísticas, medioambientales y de seguridad y salubridad para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.

2.1 Están incluidas en el ámbito de aplicación de esta normativa las infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 GHz que se encuentren situadas en el término municipal, y concretamente, antenas e infraestructuras de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil; antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, las instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso radio y radioenlaces.

2.2 Quedan excepcionadas de esta Normativa:

- A) Las antenas catalogadas como de radioaficionados.
- B) Las antenas pasivas de radiodifusión y televisión.
- C) Las antenas emisoras de usuario para acceso a las redes públicas fijas.

Capítulo II.- Planificación de la implantación

Artículo 3.- Obligación y objeto del Plan de Implantación.

3.1 Cuando un operador o titular habilitado para utilización del dominio público radioeléctrico (según Artículo 45 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones) pretenda la instalación o modificación de las infraestructuras de telecomunicaciones a que se refiere el artículo 2.1 anterior estarán obligados a

la presentación ante el Ayuntamiento de un Plan de Implantación que contemple el conjunto de todas sus instalaciones radioeléctricas dentro del término municipal. No obstante, el operador o titular habilitado podrá presentar Planes de Implantación de desarrollo conjunto para ofrecer servicio a una determinada zona, tanto para el caso de tecnologías futuras, como en el de las actuales cuyo despliegue de red aún no haya sido acabado.

3.2 El Plan de Implantación tendrá carácter de documento marco y orientativo, donde quedarán reflejadas las líneas maestras del despliegue de infraestructura previsto por el operador o titular habilitado dentro del municipio.

3.3 El Ayuntamiento, a la vista de los diferentes Planes de Implantación presentados por los operadores, podrá requerir la incorporación de criterios o medidas de coordinación y atenuación del impacto visual ambiental.

3.4 Dicho Plan proporcionará la información necesaria para la adecuada integración de las instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza en la ordenación medioambiental y territorial, asegurando el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo 4.- Tramitación del Plan de Implantación

4.1. Para la aprobación de los Planes de Implantación de la Red a que se refieren los artículos anteriores, se deberá formular la correspondiente solicitud, con los requisitos formales de carácter general que determina el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y la Ley 30/92 modificada por la Ley 4/99, a la cual se acompañarán tres ejemplares del propio proyecto.

4.2. El Plan de Implantación deberá tratar, de forma motivada y con la extensión suficiente para su comprensión y análisis, las siguientes consideraciones):

a) La disposición geográfica de la red y la ubicación de las antenas que la constituyen, en relación con la cobertura territorial necesaria y comparativamente con las otras soluciones alternativas posibles.

b) La incidencia de los elementos visibles de la instalación sobre los posibles elementos a proteger (edificios o conjuntos catalogados, vías principales y el paisaje urbano en general) con las propuestas sobre la adaptación de su apariencia exterior a las condiciones del entorno. En todo caso irá acompañada de fotografías del edificio y/o el entorno afectado.

4.3. El Plan de Implantación habrá de ajustarse a las correspondientes directrices aprobadas por el Ministerio de Ciencia y Tecnología, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 32/03 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y Real Decreto Ley 1/98, de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y Real Decreto 401/03 de 4 de abril, y demás disposiciones complementarias o de desarrollo.

4.4. La competencia para resolver la petición corresponde al Alcalde, sin perjuicio de las delegaciones que haya efectuado o pueda efectuar de conformidad con la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

Artículo 5.- Contenido del Plan de Implantación.

5.1. El Plan de Implantación, que tendrá un contenido técnico, reflejará las ubicaciones de las instalaciones y las zonas de interés en las que debería instalarse una estación para aquellas previstas y todavía no ejecutadas.

5.2. El Plan estará integrado por la siguiente documentación:

A) Memoria con la descripción de los servicios prestados, las soluciones constructivas utilizadas y, al menos, las medidas adoptadas para la minimización del impacto paisajístico y medioambiental de las instalaciones previstas en el Plan. A estos efectos, se justificara, con la amplitud suficiente, la solución adoptada y la necesidad de las instalaciones planteadas.

B) Justificante de su inclusión en el Registro de Operadores dependiente de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, o bien, copia del título habilitante para utilización del dominio público radioeléctrico.

C) Planos del esquema general del conjunto de las infraestructuras radioeléctricas, indicando las instalaciones existentes y las que se pretendan instalar, con localización en coordenadas UTM, código de identificación para cada instalación y cota altimétrica. Asimismo los planos deben incluir nombres de calles y números de policía.

D) Documentación técnica para cada instalación con descripción de los elementos y equipos que la integran y zona de servicio; localización del emplazamiento con la calificación urbanística del suelo, afecciones medioambientales y al patrimonio histórico-artístico; incidencia de los elementos visibles de la instalación sobre los elementos que se consideran protegidos y que afecten al paisaje o al entorno medioambiental en los supuestos en que la ubicación se realice en suelo no urbanizable; y posibilidad de uso compartido.

E) Programa de ejecución de las nuevas instalaciones y/o modificación de las existentes que incluirá, al menos, la siguiente información:

- Calendario previsto de implantación de las nuevas instalaciones.
- Fechas previstas de puesta en servicio.
- Fechas previstas de retirada de instalaciones, para instalaciones que hayan quedado o queden en desuso.

F) Programa de mantenimiento de las instalaciones, especificando la periodicidad de las revisiones (al menos una anual) y las actuaciones a realizar en cada revisión.

5.3. La información gráfica ha de señalar los lugares de emplazamiento, con coordenadas UTM y sobre la cartografía siguiente:

- A escala 1:25.000 para las instalaciones que se emplacen en la demarcación no urbana.
- A escala 1:2.000 para las instalaciones que se emplacen en la demarcación urbana.

4. La documentación que integra el Plan de Implantación se presentará por triplicado en el Registro General de la Corporación.

Artículo 6.- Criterios para la elaboración del Plan de Implantación.

6.1. Conforme a lo establecido en el RD 1066/2001 y la Orden CTE/23/2002, en la planificación de las instalaciones radioeléctricas, sus titulares deberán tener en consideración, entre otros criterios, los siguientes:

A) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

B) En el caso de infraestructuras radioeléctricas sobre cubierta de edificios, sus titulares procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.

C) De manera particular, las condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deberán minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión cercanos a las áreas de influencia sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

6.2. En las instalaciones se deberá utilizar la solución constructiva que mejor contribuya a la minimización del impacto visual y medioambiental.

Artículo 7.- Aprobación del Plan de Implantación: Efectos.

7.1. El Plan de Implantación presentado por el operador o titular habilitado, será sometido a informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que podrán requerir la incorporación de criterios o medidas de atenuación del impacto ambiental o visual. En su tramitación se seguirán las normas de procedimiento vigentes.

7.2. La aprobación del Plan de Implantación será condición indispensable para que el municipio otorgue las licencias pertinentes para el establecimiento de las instalaciones.

Artículo 8.- Actualización y modificación del Plan de Implantación.

7.1. El operador o titular habilitado para utilización del dominio público radioeléctrico deberá comunicar las modificaciones del contenido del Plan de Implantación presentado, solicitando su actualización para poder proceder a hacer efectivos dichos cambios.

7.2. En todo caso, El operador o titular habilitado para utilización del dominio público radioeléctrico deberá adecuar el Plan a la normativa que en cada momento sea de aplicación en esta materia.

Capítulo III.- Limitaciones y condiciones de protección

Artículo 8.- Limitaciones de Instalación.

8.1. De salubridad.

La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar con rigor la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero. En particular:

A) No podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.

B) En las instalaciones de equipos pertenecientes a redes de telecomunicación se adoptarán las medidas necesarias para garantizar las debidas condiciones de seguridad y la máxima protección a la salud de las personas. En particular, estas medidas se extremarán sobre espacios sensibles tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos (Conforme al Artículo 3.1, Apartado f) de la Orden CTE/23/2002)

8.2. Urbanísticas.

A) Con carácter general, se prohíbe la instalación en la fachada de los edificios de las infraestructuras radioeléctricas incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, incluido el cableado visto. Asimismo, su instalación sobre cubierta se realizará de forma que se reduzca su impacto visual sobre la vía pública.

B) Sin perjuicio de la normativa específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los bienes inmuebles de interés cultural declarados monumentos por la Ley del Patrimonio Histórico, ni en su entorno afectado por dicha declaración.

C) Se limitarán a casos excepcionales las instalaciones en los conjuntos histórico-artísticos, zonas arqueológicas y jardines declarados como bienes de interés cultural, y sus entornos, obligándose a incorporar las medidas de mimetización y las soluciones específicas que minimicen el impacto visual. En ningún caso se podrá causar daños a dichos bienes.

D) Cualquier instalación que se solicite en un edificio protegido precisará del dictamen favorable de la Corporación Municipal.

Limitaciones particulares de las instalaciones según su ubicación:

8.2.1. En suelo no urbanizable.

1. Se permite la instalación de antenas de infraestructura radioeléctricas en todo el suelo no urbanizable que no se encuentre incluido en una clase de especial protección de tipo paisajístico o ambiental, o bien que dicho uso no se encuentre incluido dentro de los usos prohibidos según dicha clase de suelo.

2. La distancia mínima de la instalación a cualquier edificación existente de uso residencial o de equipamiento exterior a la parcela en la que se ubique será de 50 metros. Esta misma distancia se respetará respecto del límite del suelo delimitado como urbano o urbanizable por el Plan General de Ordenación Urbana.

3. Si existe alguna edificación de uso residencial o de equipamiento dentro de la parcela sobre la que se ubique la antena, deberá presentarse autorización expresa del propietario o propietarios de la misma para la instalación.

4. La distancia mínima de la instalación a los linderos de la parcela sobre la que se ubique será como mínimo de 10 metros.

5. No se podrán ubicar antenas en terrenos afectados por la zona de Protección de Cauces y Comunicaciones, ni en terrenos que dicho Plan reserve para Sistemas Generales, a no ser que dicha reserva lo sea específicamente para dicho uso. Se determina igualmente una distancia de 50 m. desde la instalación hasta esta clase de suelos.

8.2.2. En suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable sin Plan Parcial aprobado, y que esté sectorizado o ya delimitado con vistas a su desarrollo inmediato, o que tenga iniciado el proceso de desarrollo urbanístico, no se podrán instalar antenas de infraestructuras radioeléctricas.

2. En el suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, se ajustarán a las condiciones establecidas para el suelo urbano en general.

3. En el suelo urbanizable sin Plan Parcial aprobado sin sectorizar y que no esta delimitado con vistas a su desarrollo inmediato o no tenga iniciado el proceso de desarrollo urbanístico, sólo se podrán autorizar antenas con carácter provisional, que habrán de ser demolidas cuando así lo requiera la Administración

municipal sin indemnización alguna. Estas condiciones, deberán ser expresamente asumidas por el propietario de la instalación, y garantizadas en la forma que se determine.

4. Serán de aplicación el resto de condiciones establecidas para el suelo no urbanizable, sobre distancias, edificaciones, etc.

8.2.3. En suelo urbano:

1. Las construcciones auxiliares de las instalaciones cumplirán las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General en lo referente a las construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura de los edificios. La altura total de las estructuras soporte de las antenas no podrá ser superior a 7,00 m. medidos desde la cara inferior del último forjado, es decir, la altura máxima de la edificación exceptuando las construcciones permitidas sobre la misma.

2. Los mástiles o torres de sustentación se situarán preferentemente centrados en la edificación. En el caso de utilización de antenas sectoriales distribuidas se dispondrá de una distancia mínima de 1 metro de cualquier borde del plano del último forjado, salvo que las antenas se sitúen mimetizadas en los elementos constructivos de la propia cubierta (petos, muros, etc).

3. No se permite la instalación de antenas en edificaciones de altura igual o inferior a 8 metros, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

4. No se permite la instalación de antenas en espacios que el Plan General establezca como libres de edificación, sean públicos o privados. Únicamente podrá excepcionarse del cumplimiento del apartado anterior la colocación de antenas en parcelas de sectores de suelo calificado como de uso industrial.

5. No se permite la instalación de antenas cuando en el plano horizontal que definen las antenas existan o puedan existir edificaciones con dependencias habitables en un radio menor de 75 metros.

8.2.4. Instalaciones situadas en fachadas de edificios

Podrá admitirse la instalación de antenas en la fachada de un edificio siempre que por sus reducidas dimensiones (picoantenas, microceldas o similares) y condiciones de ubicación resulten acordes con la composición de la fachada y no supongan menoscabo en el ornato y decoración de las mismas. En cualquier caso, se cumplirán los siguientes requisitos:

1. Se situarán por debajo del nivel de cornisa, sin afectar a elementos ornamentales del edificio.

2. Su colocación se ajustará al ritmo compositivo de la fachada

3. El vuelo de las antenas respecto al plano de fachada no excederá de 50 centímetros.

4. El trazado de la canalización o cable se integrará armónicamente en la fachada y su color se adaptará al del paramento correspondiente.

5. El contenedor de equipos se ubicará en lugar no visible.

8.3. Uso compartido.

El Ayuntamiento, por razones urbanísticas o de paisaje, siempre que sea técnicamente viable, podrá propiciar el uso compartido de emplazamientos entre diferentes operadores, ateniéndose a las disposiciones de la normativa estatal

(y en su caso autonómica) sobre utilización compartida de instalaciones de telecomunicación.

A falta de acuerdo, las condiciones de uso compartido se establecerán mediante mediación de la Comisión del Mercado de Telecomunicaciones, conforme al Artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones).

Artículo 9.- Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones.

9.1. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán:

A) Utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental.

B) Resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada.

9.2. La intervención del Ayuntamiento en este ámbito salvaguardará los principios de transparencia, proporcionalidad y no discriminación.

9.3. En las instalaciones de las infraestructuras radioeléctricas se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano, con las debidas condiciones de seguridad.

9.4. La climatización de cualquier recinto contenedor se efectuará de forma que los sistemas de refrigeración se sitúen en lugares no visibles y su funcionamiento se ajuste a las prescripciones establecidas por la vigente normativa de protección del medio ambiente urbano, según figura en el Plan General de Ordenación Urbana y en los demás instrumentos de ordenación urbanística.

9.5. La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen.

9.6. Los contenedores se destinarán exclusivamente a albergar el equipamiento propio de las infraestructuras radioeléctricas.

Si son visitables, dispondrán de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 0,80 por 1,90 m. de altura, que se abrirá en el sentido de la salida. En la proximidad de los contenedores, se situarán extintores portátiles de polvo polivalente o de anhídrido carbónico, cuya eficacia dependerá de las características de la instalación. Se dispondrá, como mínimo, de un extintor de eficacia 21-A y 113-B.

9.7. Las características y sistemas de protección de las infraestructuras radioeléctricas cumplirán lo establecido por la normativa específica de aplicación y por el planeamiento urbanístico y demás Ordenanzas vigentes. ¹

Capítulo IV.- Régimen jurídico de las licencias.

Artículo 10.- Sujeción a licencia.

Estarán sometidos a la obtención de licencia municipal las obras, instalación actividad y funcionamiento las infraestructuras radioeléctricas incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

¹ Ver Apdo. del P.G.O.U. de Totana

Artículo 11.- Requisitos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencia urbanística para las infraestructuras radioeléctricas en suelo no urbanizable.

11.1. La tramitación se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza con carácter general, con la salvedad referida en el apartado siguiente.

11.2. El Ayuntamiento deberá trasladar el expediente al órgano de la Administración Autonómica competente en la materia. El Ayuntamiento emitirá un dictamen sobre las solicitudes de licencia en suelo no urbano y en él hará constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre el medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas.

Artículo 12.- Disposiciones aplicables a la tramitación de las licencias.

12.1. Además de la documentación requerida con carácter general por las normas de procedimiento del Plan General de Ordenación Urbana y demás instrumentos urbanísticos, que sea necesaria y congruente con la naturaleza y características de la instalación de que se trate, a la solicitud de las licencias se acompañará:

A) Proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional en el que se incluya, como mínimo, la siguiente documentación:

a) Estudio de calificación ambiental que describa con detalle la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio natural exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, con indicación de los siguientes datos:

- Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes en materia de salud ambiental.
- Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
- Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
- Medidas correctoras que se proponen adoptar para eliminar dichos impactos y grado de eficacia previsto.

b) Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa de la localización y de la solución de instalación elegidas en la que se incluyan:

- Fotomontajes:
 - Frontal de instalación (cuando fuese posible).
 - Lateral derecho: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.
 - Lateral izquierdo: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.

Si lo estimasen procedente los servicios técnicos municipales, deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde la perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.

c) Plano, a escala adecuada, de la localización de la instalación y del trazado cableado.

d) Descripción de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra las descargas eléctricas de origen atmosférico, así como de las de

señalización y vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a la zona.

B) Referencia al Plan de Implantación previamente presentado que contemple las características de la instalación para la que se solicita la licencia, con expresión del código de identificación correspondiente.

C) Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornamentación, incluyendo memoria justificativa del cálculo estructural del elemento y su afección al edificio sobre el que se pudiera ubicar.

D) Acreditación de la presentación ante el Ministerio de Ciencia y Tecnología del proyecto técnico necesario para la autorización por éste de las instalaciones radioeléctricas.

E) Certificado del Director Técnico sobre condiciones de seguridad y estabilidad de los sistemas de apoyo, sujeción y montaje de las antenas (estructuras, cimentaciones, arriostramientos, etc.)

F) Copia del seguro de responsabilidad civil subsidiaria o de la responsabilidad civil que le pueda corresponder, aval u otra garantía financiera contratada con entidad debidamente autorizada, cuya cobertura mínima sea de 300.506,05 euros por siniestro.

12.2. Para la concesión de las licencias será preceptivo el informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, de patrimonio histórico y estética urbana y, cuando proceda según la normativa sectorial aplicable, el informe de los órganos o instituciones competentes en materia de protección del patrimonio histórico-artístico natural.

12.3. Se concederán simultáneamente las licencias que autoricen la instalación, las obras precisas y la actividad de telecomunicación a la que se refiera la solicitud presentada.

12.4. La puesta en marcha de estas instalaciones, estará sometida a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de funcionamiento. Para la obtención de esta licencia el solicitante deberá acreditar la aprobación por el Ministerio de Ciencia y Tecnología del correspondiente proyecto técnico y el informe favorable de la inspección realizada por el mismo Ministerio.

12.5. No obstante lo anterior, en el caso de estaciones radioeléctricas de menos de 10 vatios de potencia y de estaciones de radioenlace que, conforme a lo previsto en esta Ordenanza, precisen de licencia municipal, se aportará la siguiente documentación:

A) Memoria descriptiva y justificativa de las obras e instalaciones con fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.

B) Planos a escala adecuada de las obras y de las instalaciones, de la localización de la instalación en la construcción o en el edificio y del trazado del cableado.

C) Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

Para este tipo de estaciones, se concederá simultáneamente además la licencia que autorice su puesta en funcionamiento.

Artículo 13.- Disposiciones procedimentales de carácter general.

13.1. La solicitud y la correspondiente documentación se presentará por triplicado en el Registro General del Ayuntamiento. Esta documentación irá acompañada de la acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales correspondientes y del aseguramiento, mediante la suscripción de la correspondiente póliza de responsabilidad civil, de los daños que las instalaciones pudieran ocasionar a las personas o los bienes.

13.2. La presentación incompleta o defectuosa de la documentación, a que hacen referencia los artículos anteriores deberá ser subsanada en el plazo de 10 días a partir de la notificación que, a este respecto, remita el Ayuntamiento al interesado. La no subsanación en plazo comportará la desestimación de la solicitud.

13.3. Sin perjuicio del preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se acreditará, en su caso, la autorización del titular o titulares del predio donde se ubique la instalación.

13.4. La competencia para resolver la petición corresponde al Alcalde. La resolución concediendo o denegando las licencias deberá dictarse conforme al procedimiento y en el plazo establecidos en sus respectivas Ordenanzas y, supletoriamente, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Capítulo V.- Conservación y mantenimiento de las instalaciones**Artículo 14.- Deber de conservación.**

14.1. Los titulares de las licencias, así como los propietarios de las instalaciones, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que contribuyan a minimizar el impacto ambiental y visual de las mismas.

Asimismo, tendrán que revisar las instalaciones anualmente, notificando al Ayuntamiento en el plazo de dos meses la acreditación de dicha revisión y aportando la siguiente documentación:

- Certificación del cumplimiento de los niveles de emisión según lo establecido en la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero.
- Documentación gráfica del estado visual de la instalación.
- Informe de afección de la instalación sobre la estructura del edificio que la soporta (en caso de instalaciones en edificios).
- Plan de medidas correctoras de los problemas detectados.

Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que, en un plazo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad, adopten las medidas oportunas. En caso de urgencia, cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas habrán de adoptarse de forma inmediata. De no ser así, la instalación podrá ser retirada por los servicios municipales, a cargo del obligado.

14.2. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el titular de la licencia o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos,

restaurando el estado anterior del terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación.

14.3 Además del titular de la licencia y del propietario de las instalaciones, serán responsables subsidiarios del cumplimiento de las obligaciones reguladas en este artículo, a excepción del deber de revisión, el promotor de la obra o de la actividad, el que hubiere realizado la instalación y el propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se ubican.

Artículo 15.- Renovación y sustitución de las instalaciones.

Estarán sujetas a los mismos requisitos que la primera instalación la renovación o sustitución completa de una instalación y la reforma de las características de la misma que hayan sido determinantes para su autorización, así como la sustitución de alguno de sus elementos por otro de características diferentes a las autorizadas.

Artículo 16.- Órdenes de ejecución.

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, el órgano competente del Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias, las cuales contendrán las determinaciones siguientes:

A) de los trabajos y obras a realizar para cumplir el deber de conservación de las infraestructuras radioeléctricas y de su instalación o, en su caso, de su retirada o de la de alguno de sus elementos.

B) del plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado, que se fijará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de los trabajos a realizar.

C) La orden de ejecución determinará, en función de la entidad de las obras a realizar, la exigibilidad del proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

2. En los casos de infracciones graves o muy graves, aparte de la sanción que en cada caso corresponda, la Administración municipal podrá disponer el desmontaje o retirada de las instalaciones, con reposición de las cosas a su estado anterior al de comisión de la infracción. De no ser ejecutada dicha orden por el responsable, se iniciará expediente de ejecución subsidiaria con repercusión de los gastos al interesado.

3. Las infraestructuras radioeléctricas instaladas sin licencia sobre suelo de uso o dominio público municipal, no necesitarán el requerimiento previo al responsable de la instalación y serán retiradas por el Ayuntamiento, con repercusión de los gastos al interesado, además de la imposición de las sanciones que correspondan.

Capítulo VI.- Régimen de protección de la legalidad y sancionador de las infracciones

Artículo 18.- Inspección y disciplina de las instalaciones.

18.1. Las condiciones urbanísticas de localización, instalación –incluidas las obras- y seguridad de las instalaciones reguladas por esta Ordenanza, estarán sujetas a las facultades de inspección municipal, correspondiendo a los servicios y órganos que tengan encomendada la facultad protectora de la legalidad y disciplina.

18.2. La vigilancia y control de funcionamiento técnico y sanitario de las estaciones de radiocomunicación corresponde a los órganos que determina el RD 1066/2001, de 28 de septiembre. No obstante, el Ayuntamiento podrá realizar

por su cuenta cuantas inspecciones y controles considere necesarios, viniendo obligado el operador o titular de la instalación a prestar las facilidades que le fuesen requeridas para esta labor.

Artículo 19.- Protección de legalidad.

19.1. Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza podrán dar lugar a la adopción de las medidas que a continuación se establecen, que serán impuestas por el procedimiento previsto para cada una de ellas:

A) Restitución del orden vulnerado en materia de urbanismo, medio ambiente o salud.

B) Imposición de multas a los responsables previa tramitación del procedimiento sancionador que corresponda, conforme a lo establecido por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás normas de aplicación.

19.2. En todo caso, la Administración municipal adoptará las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 20.- Infracciones y sanciones.

20.1. Infracciones.

Las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en la presente Ordenanza en relación al emplazamiento, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas constituirán infracciones que serán sancionadas de conformidad con lo establecido en la legislación estatal, autonómica y municipal que resulte de aplicación, en los términos regulados en esta Ordenanza y en lo dispuesto en los apartados siguientes:

20.1.1. Infracciones muy graves:

A) La instalación sin las correspondientes licencias de las infraestructuras radioeléctricas.

20.1.2. Infracciones graves:

A) El funcionamiento de la actividad con sus equipos de comunicaciones sin respetar las condiciones que figuren incorporadas a la licencia concedida.

B) El incumplimiento de los deberes de conservación, revisión y retirada de las instalaciones radioeléctricas.

C) El incumplimiento de los plazos de adecuación de las instalaciones existentes establecidos en la presente Ordenanza.

20.1.3. Infracciones leves:

Aquellas otras acciones y omisiones, no contempladas en los apartados anteriores, que vulneren lo dispuesto en lo referente a las instalaciones radioeléctricas.

En todo caso, cuando en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, las acciones y omisiones que vulneren lo dispuesto en la presente Ordenanza serán calificadas como infracciones leves.

20.2. Sanciones:

La determinación de las sanciones que corresponde imponer por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ordenanza, se realizará en la forma siguiente:

20.2.1. La comisión de las infracciones leves a que se refiere esta Ordenanza se sancionará con multa del 1 al 20% del valor de la instalación.

20.2.2. La comisión de las infracciones calificadas como graves en la presente Ordenanza serán sancionados con multa del 20 al 50% del valor de la instalación.

20.2.3 La comisión de las infracciones muy graves se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

20.3. Las actuaciones reguladas en esta Ordenanza que, aún amparadas en una licencia, se realicen en contra de las condiciones impuestas por la misma, serán consideradas, a los efectos de aplicación del régimen de protección de la legalidad y sancionador de las infracciones correspondientes, como actuaciones sin licencia, imponiéndose la sanción de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores, que se calcularán por los Servicios Técnicos competentes.

20.4. En la aplicación de las sanciones previstas en la presente Ordenanza, así como en la posible adopción de las medidas cautelares y los plazos de caducidad y prescripción, se estará a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Capítulo VII.- Régimen Fiscal

Artículo 21.- Régimen fiscal.

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza, así como la obtención de las licencias preceptivas, estarán sujetas a los tributos previstos en las Ordenanzas fiscales con arreglo a los preceptos de éstas.

Disposiciones Adicionales

Primera.

1. En el plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, el Ayuntamiento creará un Registro Especial en el que se inscribirán todas las instalaciones radioeléctricas sujetas a la misma que hayan obtenido las correspondientes licencias municipales.

2. La inscripción registral se realizará de oficio o a instancia del interesado y deberá contener los datos relativos al titular de la licencia y a las condiciones impuestas para la autorización de la instalación.

Segunda.

Se crea la Comisión de Telecomunicaciones del Ayuntamiento de Totana, como órgano con competencia propia, encargado de realizar el seguimiento de la ejecución de la Ordenanza, de proponer las modificaciones, revisiones y mejoras que resulten necesarias o convenientes introducir en su texto y, en general, de todas aquellas cuestiones e incidencias de la competencia municipal relacionadas con las materias que son objeto de regulación en esta Ordenanza.

La Comisión se integra en la estructura orgánica del área de Urbanismo y acomodará su funcionamiento a lo dispuesto en la normativa de aplicación para los órganos colegiados de su naturaleza.

Su composición y funcionamiento serán aprobados por la Corporación.

Disposiciones Transitorias

Primera.

Las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, aunque hubieren obtenido en su momento las licencias entonces preceptivas, deberán adecuarse a la misma en el plazo de 3 meses contados a partir de dicha entrada en vigor.

En caso contrario, el Ayuntamiento suspenderá cautelarmente la actividad de las citadas instalaciones hasta que procedan a la referida adecuación, y ordenará su clausura si, transcurrido un mes desde la suspensión, no se hubieren iniciado al efecto los oportunos trámites mediante la solicitud de las licencias que correspondan y la presentación del correspondiente Plan de Implantación.

Segunda.

Las solicitudes de licencia, presentadas antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza y sobre las que aún no haya recaído resolución, se tramitarán de acuerdo con las determinaciones de esta Ordenanza.

Disposiciones Finales

Primera.

En lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la normativa Estatal y Autonómica sobre la materia.

Segunda.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación.

ANEXO I Definición de Conceptos

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

Antena: aquel elemento integrante de un sistema de radiocomunicación cuya función es la de transmitir o recibir potencia con unas determinadas características de direccionalidad acordes a la aplicación. Las antenas tienen tamaños y diseños muy variados.

Código de Identificación: el conjunto de letras y números utilizados para referenciar a una instalación o estación radioeléctrica.

Contenedor (para equipos de telecomunicación): el recinto cerrado destinado a albergar equipos de telecomunicación y elementos auxiliares.

Dominio Público Radioeléctrico: el espacio por el que pueden propagarse las ondas radioeléctricas.

Infraestructura o instalación radioeléctrica: el conjunto de equipos de telecomunicación y elementos auxiliares que permiten el establecimiento de radiocomunicaciones.

Microcélula y picocélula: el equipo o conjunto de equipos para la transmisión y recepción de ondas radioeléctricas en una red de telefonía móvil, cuyas antenas son de pequeña dimensión y dan servicio en áreas reducidas o espacios interiores.

Radiocomunicación: toda telecomunicación transmitida por medio de ondas radioeléctricas.

Radioenlace: radiocomunicación entre dos puntos fijos que utiliza antenas muy directivas.

Radiodifusión: servicio de transmisión de información unilateral.

Servicios de telecomunicaciones: los servicios cuya prestación consiste, en su totalidad o en parte, en la transmisión y conducción de señales por las redes de telecomunicaciones con excepción de la radiodifusión y la televisión.

Servicio de telefonía disponible al público: la explotación comercial para el público del transporte directo y de la conmutación de la voz en tiempo real con origen y destino en una red pública conmutada de telecomunicaciones entre usuarios, de terminales tanto fijos como móviles.

Telecomunicaciones: Toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA:

NORMAS Y ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A DESARROLLAR POR EL AYUNTAMIENTO DE TOTANA.

El Ayuntamiento de Totana, en el plazo máximo de DOS AÑOS, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente Plan General Municipal de Ordenación, redactará o en su caso revisará y aprobará las siguientes Normas u Ordenanzas que se incorporarán como parte integrante de la normativa urbanística del PGMO:

- Plan Especial de Infraestructuras del término municipal de Totana.
- Catálogo de Árboles Históricos y Monumentales.
- Norma Municipal Reguladora de las Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en Espacios y Viales Públicos -NORMALIZACIÓN DE DETALLES DE URBANIZACIÓN, AMUEBLAMIENTO Y ELEMENTOS URBANOS-.
- Ordenanza Reguladora del Régimen Excepcional de Actividades Fuera de Ordenación.
- Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.
- Norma Municipal reguladora de la Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Norma Municipal reguladora de la Protección de la Atmósfera.
- Norma Municipal reguladora de la Limpieza Viaria, Tratamiento de Residuos Sólidos y Vertidos de cualquier índole.
- Reglamento Municipal de utilización y servicio de Alcantarillado y Aguas Residuales del municipio de Totana.
- Reglamento Municipal de utilización y servicio del Abastecimiento de Agua Potable del municipio de Totana.
- Reglamento de utilización de las Instalaciones Municipales; (Piscinas, Polideportivo, Biblioteca, Centro de la Tercera Edad, Sala Multiusos, Informa-Joven, Escombrera Municipal, etc.)
- Ordenanza Municipal reguladora de las concesiones administrativas en las vías y espacios públicos:
 - Instalación de mesas y sillas.
 - Instalación de edificaciones y kioscos.
 - Instalaciones temporales.

- Puestos de venta.

Con independencia de las Ordenanzas, Reglamentos o Normas Complementarias antes relacionadas, el Ayuntamiento de Totana redactará cuantos otros documentos normativos que entienda son necesarios para completar y gestionar adecuadamente el presente Plan General Municipal de Ordenación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES SIN LICENCIA.

LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES SIN LICENCIA:

Las edificaciones e instalaciones situadas en el suelo clasificado como Urbanizable, Urbanizable Especial, No Urbanizable Inadecuado y No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, que en el momento de la Aprobación Provisional del Plan General Municipal de Ordenación se encontrasen iniciadas o concluidas y no cuenten con la preceptiva licencia municipal, podrán solicitar su legalización con las siguientes condiciones:

- Que no estén afectadas por la apertura de viales o cuya legalización sea incompatible con la legislación sectorial de aplicación.

- Se podrán legalizar construcciones de uso agrícola, ganadero, comercial, industrial, hostelero y residencial, de forma limitada en éste último caso a una vivienda (incluidos sus anexos) por cada finca registral.

- El plazo durante el cual las edificaciones y actividades podrán acogerse al régimen previsto en esta disposición transitoria, será de cinco años a partir de la entrada en vigor del Plan General Municipal de Ordenación.

- El Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de legalización.

- Con la solicitud de legalización de la edificación, se acompañará la correspondiente documentación suscrita por técnico competente, que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas.

- Con la solicitud de legalización de la actividad, se deberá acompañar Proyecto suscrito por técnico competente que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad, de conformidad con el convenio suscrito entre la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente y las Organizaciones representativas del sector ganadero, y en su caso con arreglo al procedimiento establecido en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente de 11 de diciembre de 1997, debiendo contar expresamente con resolución favorable del órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma,

- Corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la citada Orden, la adecuación de las actividades incluidas en el Anexo II de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. En los procedimientos de adecuación ambiental de competencia municipal sobre actividades que se encuentren incluidas en los Sectores para los que se hayan establecido Convenios de adecuación con la Administración Regional, los criterios y plazos serán los recogidos en los citados Convenios.

- Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima:

La existente, debiendo acompañarse documento público que acredite la superficie.

- Edificabilidad máxima:

La existente.

- Ocupación máxima:

La existente.

- Distancia a caminos:

La existente.

- Distancia a linderos:

La existente.

- Altura Máxima:

La existente.

- Superficie construida Máxima:

La existente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE ACTIVIDADES EN SUELO URBANO EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

En el plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del PGMO, el Ayuntamiento de Totana elaborará un inventario de las actividades que se desarrollan en suelo urbano, y procederá a la elaboración de un régimen especial que regule las actividades que se encuentren en situación de fuera de ordenación que tendrá igual rango normativo que ésta normativa. Hasta entonces se permitirá la continuidad y los cambios de titularidad de locales existentes en ubicaciones diferentes a las permitidas que estuviesen construidos y ejerciendo la actividad de acuerdo con las licencias urbanísticas y de actividad concedidas y siempre que cumplan con la normativa vigente de accesibilidad, incendios y demás que les sea de aplicación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. AUTORIZACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las solicitudes de autorización de uso excepcional en suelo no urbanizable así clasificado por las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales de Totana (vivienda unifamiliar y expedientes tramitados al amparo de los procedimientos de interés público), que hayan sido presentadas hasta la fecha de publicación en el BORM del acuerdo de Aprobación Inicial del presente Plan General Municipal de Ordenación y que obtuvieran la preceptiva autorización del órgano autonómico competente, podrán presentar los proyectos técnicos y documentación complementaria al efecto de concesión de licencia urbanística, hasta la fecha de publicación en el BORM de la aprobación definitiva del mismo. A partir de la citada fecha será de aplicación a los proyectos y documentación complementaria la normativa y determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. REGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACION.

En las áreas clasificadas como zona 5a dentro de los planos de información del PGMO, será de aplicación el régimen excepcional ya previsto por la modificación nº9 de NN.SS de Totana, pudiéndose llevar a cabo los usos autorizados en el presente PGMO en parcelas de superficie mínima superior a

2.500 metros cuadrados, que hayan surgido en escritura pública con anterioridad al 11 de Noviembre de 1991.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. AUTORIZACIÓN EN LIC Y ZEPA.

Hasta tanto no se aprueben las medidas de conservación para los LIC (Lugares de Interés Comunitario) y ZEPA (Zonas de Especial Protección de Aves), las actividades, obras y construcciones que se soliciten dentro de dichos espacios o su entorno inmediato, deberán ser informadas y autorizadas previamente por la Consejería de Medio Ambiente, siendo este trámite requisito indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. DISPOSICIONES ANÁLOGAS VIGENTES.

En tanto no se aprueben las distintas Normas u Ordenanzas Complementarias, previstas en la Disposición Adicional del presente Plan General Municipal de Ordenación, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, siempre que no se opongan al contenido del mismo.

DISPOSICION DEROGATORIA:

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. VALIDEZ CON RANGO DE PLAN GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO Y SUS MODIFICACIONES.

En el momento en que se publique en el BORM el acto de aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Totana, quedarán derogadas las Normas Subsidiarias Municipales y sus modificaciones hasta entonces en vigor, salvo las expresamente incorporadas en el Plan General.

Quedan asumidos por el Plan General Municipal de Ordenación, como documentos de igual rango, los Planeamientos de desarrollo, aprobados definitivamente, así como las modificaciones de estos últimos, en la medida que no se contradigan con las determinaciones del PGM.

Murcia, 25 de agosto de 2011.—La Directora General de Territorio y Vivienda, Yolanda Muñoz Gómez.