

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Abarán

#### 90 Modificación al PGOM de Abarán, y del texto refundido del PGOM de Abarán.

Con fecha 23 de noviembre de 2005 ha sido aprobado por silencio administrativo por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, en virtud del Art. 136 en relación con el 138 ambos de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la Modificación al Plan General Municipal de Ordenación en el que se adecuaba a la nueva categoría de suelo no urbanizable inadecuado entre otros cambios, por lo que se procede a la publicación del Texto Refundido del PGOM de Abarán. Contra el citado acto administrativo cabe interponer recurso contencioso administrativo ante el TSJ de Murcia en el plazo de dos meses desde su publicación.

Abarán a 26 de diciembre de 2005.—El Alcalde.

#### 1. NORMAS URBANÍSTICAS

##### I. Preámbulo

El presente documento tiene la consideración de Plan General Municipal Ordenación, en adelante Plan, término establecido en la legislación vigente, surge como consecuencia de la aprobación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRM).

##### II. Objeto

Es objeto de estas Normas y Ordenanzas regular los aspectos relativos a la aplicación de las diversas obligaciones ocasionadas por la ejecución de las obras y usos del suelo en el ámbito del término municipal de Abarán.

##### III. Intención

La normativa aplicable en el término municipal de Abarán se basa en la que contiene el documento correspondiente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) aprobadas definitivamente en fecha 29 de julio de 1.982.

El presente Plan general Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Abarán se redacta para la adaptación a la LSRM de la revisión de las NN SS, que habían alcanzado la aprobación inicial a la entrada en vigor de la citada LSRM.

En consecuencia, estas Normas Urbanísticas recogen en su contenido lo indicado en el artículo 121.d de la LSRM.

#### Capítulo I. Generalidades

##### Norma 1. Fundamento de las Normas y Ordenanzas

1. Las Leyes, Reglamentos, Normas y Disposiciones de rango superior, a las que completan con carácter específico y a las que se refieren directa o indirectamente

estas Normas y Ordenanzas, son como más destacables las siguientes:

- Legislación autonómica vigente:

Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia. Derogados el Título Preliminar, y los Títulos I, II, III, IV y V, y Disposición Adicional Segunda.

Ley 5/95 de 7 de Abril de "Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

Ley 1/95 de "Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia". Derogado artículo 4.4 y los puntos 1.n) y 2.11 del Anexo I.

Ley 9/90 de 27 de Agosto de "Carreteras de la Región de Murcia".

Ley de 11 de abril de 1990 de medidas de fomento del patrimonio histórico.

Decreto 40/1997, de 6 de junio, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la región de Murcia.

- Legislación de ámbito estatal:

Ley 6/98 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

RD Ley 4/2000, de 23 de junio.

Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio).

Ley de 29/1.985 de 2 de Agosto de Aguas, modificada por Ley 46/1999 de 13 de diciembre.

Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Ley 25/95 de Carreteras.

Reglamento de la Ley de Ordenación de las Transportes Terrestres. RD 1211/1990.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales.

Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.

Ley 19/1995, de 4 de junio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Norma básica NBE CT-79 «Condiciones Térmicas de los edificios».

Norma básica NBE CA-88 «Condiciones Acústicas en los edificios».

Norma básica NCSE-94 "Norma sismorresistente".

Norma básica NBE CPI-96 « Condiciones de protección contra incendios en los edificios ».

Normas sobre redacción de proyectos y direcciones de obra de edificación.

Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de evaluación del Impacto Ambiental.

En todo lo no previsto regirá con carácter subsidiario y complementario toda la restante legislación y normativa de aplicación.

### **Norma 2. Ámbito de aplicación.**

1. Lo constituye la totalidad del Término Municipal de Abarán, con los núcleos de población que son los siguientes:

- Abarán. Ciudad
- Virgen del Oro
- San José Artesano
- Hoya del Campo
- Venta de la Aurora

### **Norma 3. Vigencia.**

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación tendrá vigencia indefinida, a partir del día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.R.M., hasta que no se produzca su revisión o modificación (artículo 147 de la LSRM).

### **Norma 4. Revisión.**

1. Con la definición de revisión dada en el artículo 148 de la LSRM, procederá la revisión del PGM cuando se presenten circunstancias sobrevenidas o alguna de las siguientes, en atención a los indicadores objetivos que se establecen:

- a) Alteración sustancial de la estructura física que ha sustentado su ordenación.
- b) Alteración fundamental de los Sistemas Generales de Infraestructura, Equipamientos y Espacios Libres.
- c) Aprobación de algún instrumento de ordenación territorial que afecte sus determinaciones.
- d) Agotamiento del suelo urbanizable, al edificarse más de 75% de los solares resultantes.
- e) Crecimiento cuatrienal por encima de las previsiones máximas establecidas en el Plan.
- f) Al cumplirse el segundo cuatrienio del Programa de Actuación.

2. El Programa de Actuación será revisado:

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

3. En general se estará a lo dispuesto en el artículo 148 de la LSRM.

### **Norma 5. Modificación.**

1. La alteración de las determinaciones del Plan en los demás supuestos no señalados en la Norma 4, se considerará como modificación del Plan. Esta deberá tramitarse conforme a la legislación vigente.

2. Modificaciones estructurales: Afectan a los sistemas generales. Su tramitación seguirá el procedimiento previsto en el artículo 138 de la L.S.R.M.

3. Modificaciones no estructurales: No afectan a sistemas generales. Su tramitación seguirá el procedimiento previsto en el artículo 139 de la L.S.R.M.

4. Algunos de estos supuestos serán:

- a) Rectificaciones aisladas en las delimitaciones de las distintas clases de suelo y zonas.
- b) Rectificaciones de estas normas.
- c) Rectificaciones aisladas de alineaciones y rasantes.

d) Corrección de los errores detectados, que se ocasionaron en la redacción de los diversos documentos del Plan.

5. Las correcciones de errores materiales no requieren un procedimiento de Modificación del Plan.

6. En general se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la LSRM.

### **Norma 6. Interpretación.**

1. La interpretación de este Plan corresponde al Ayuntamiento de Abarán.

2. Cuando existiera indeterminación en algunos de los documentos del Plan se interpretarán éstos conforme al ordenamiento jurídico y urbanístico vigente, atendiendo al criterio de predominio del interés público sobre el privado, la utilidad social sobre la particular y el menor aprovechamiento lucrativo sobre el mayor beneficio económico.

3. En caso contradicción entre algunos documentos del Plan, prevalecerá siempre el criterio más restrictivo.

### **Norma 7. Obligatoriedad y ejecutividad.**

1. Las determinaciones del este Plan obligan tanto a la Administración como a los administrados.

2. El Plan será inmediatamente ejecutivo tras la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región.

3. La aprobación del Plan implicará la declaración de utilidad pública en los términos expresados en el artículo 152 de la LSRM.

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

5. En general se estará a lo dispuesto en el artículo 151 de la LSRM.

**Norma 8. Publicidad.**

1. Todos los documentos del Plan serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.

2. El Ayuntamiento facilitará, los documentos del Plan, o del Planeamiento que lo desarrolle a todas aquellas personas que estuvieran interesados en él, tras el abono de las tasas correspondientes.

3. En general se estará al contenido del artículo 153 de la LSRM.

4. El Ayuntamiento creará, antes de la aprobación definitiva del Plan, los documentos "cédula urbanística" y "cédula de edificación" a que se refiere el mencionado artículo 153.

**Norma 9. Seguimiento y control.**

1. Para que el Plan puedan ser eficazmente desarrollado, es imprescindible una adecuada política municipal de seguimiento y control.

2. A estos efectos se constituirá en el Ayuntamiento una Comisión de Seguimiento y Control, a la que se integrarán representaciones de Asociaciones de vecinos, empresariales y entidades relacionadas con el sector, que deberá contar con el adecuado asesoramiento de técnicos competentes en la materia.

3. El Ayuntamiento deberá potenciar su Oficina Técnica para disponer de los medios técnicos que exige el complejo desarrollo del Plan.

4. Los principales instrumentos para el control de la ejecución del Planeamiento son la inspección urbanística y la concesión de licencias de obra, que se ajustarán a lo establecido en los Capítulos II y III de la LSRM y en estas Normas.

**Norma 10. Documentos del Plan.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 de la LSRM, las determinaciones del PGMO de Abarán se desarrolla en los siguientes documentos

- Memoria
- Planos
- Normas urbanísticas y Ordenanzas Reguladoras
- Catálogo
- Programa de Actuación
- Estudio Económico y Financiero

**Norma 11. Definiciones y terminología.**

1. Al objeto de evitar falsas interpretaciones, se aportan algunas definiciones de los términos que se utilizan en estas Ordenanzas, clasificados por orden alfabético:

Alineación actual. Linderos de las fincas con el sistema viario existente.

Alineación oficial. Línea a marcar sobre el terreno y definida el plano de alineaciones del Plan, que representa el límite de las manzanas.

Alineación de edificación. Línea de edificación en la manzana, que puede coincidir con la alineación oficial o estar retranqueada de ésta o de los linderos, mediante espacio libre de edificación (verde privado)

Altura de la edificación. Distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la acera.

Altura libre de planta. Distancia vertical desde el nivel del piso terminado de la planta, hasta el nivel del techo o falso techo de dicha planta.

Aprovechamiento urbanístico. Posibilidad de edificación de un área o una parcela. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela o área ( $m^2/m^2$ ).

Ático. Vivienda o parte de vivienda situada en la última planta de la edificación, retranqueada 2,50 m. respecto a las alineaciones oficiales.

Cámara. Local diáfano, no habitable, que forma parte de la vivienda, situado bajo la cubierta inclinada de la misma edificación, con una superficie mayor a 6  $m^2$ , entre último forjado y cubierta inclinada.

Caseta instalaciones de riego por goteo. A los efectos de su tramitación como obra menor, se considera este tipo de instalación, específica para el riego por goteo, la que reúna las siguientes condiciones: longitud máxima de fachada 3 m., anchura máxima 2 m., altura máxima 2,2 m., cubierta de placa ondulada o acanalada en colores térreos con pendientes de 30 a 40%, paramentos verticales enlucidos en colores ocres. (Se acompaña gráfico).

Cobertizo para aperos agrícolas. A los efectos de su tramitación como obra menor, se entenderá esta instalación como edificación de uso rural, con un máximo de 20  $m^2$  de superficie útil, la longitud máxima de fachada será de 6 m. y el ancho máximo de la edificación será de 4 m, la altura máxima de cornisa será de 2,5 m.; la cubierta será inclinada de teja árabe, a dos aguas con pendiente entre el 30 y 40%, paramentos verticales enlucidos en tonos ocres. (Se acompaña gráfico)

Serán de una sola crujía y sin partimentación interior.

Eficabilidad bruta. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados y la superficie en metros cuadrados de la parcela o área ( $m^2/m^2$ ) de que se trate.

Edificabilidad neta. Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable ( $m^2/m^2$ ).

Edificabilidad total. Superficie total construida permitida en una zona o parcela, expresada en metros cuadrados.

Edificación en manzana cerrada. Edificación continua con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana.

Edificación aislada. La situada en parcela independiente sin solución de continuidad con otras edificaciones y retranqueada de los linderos de la parcela.

Edificación abierta. Edificación con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana en parte de la longitud de ésta, sin patios cerrados (bloques en H, en U etc.).

Entrepanta. Attillo construido sobre un local de planta baja, dependiente de éste y formando parte del mismo, sin acceso desde el exterior y separado un mínimo de 3 m. de cualquier fachada.

Espacio libre de parcela. El espacio de parcela no ocupado por la edificación.

Fachada de parcela. Distancia entre puntos extremos de los linderos coincidentes con la alineación oficial.

Fondo de parcela. Distancia entre la fachada de la parcela y el lindero opuesto, medida en la perpendicular trazada en el punto medio de la fachada.

Lindero. Línea de división de parcelas.

Lindero de calle. Alineación oficial.

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

Nivel de techo. Cara inferior de un forjado o plano horizontal que contiene la línea de intersección del plano vertical del cerramiento con el del faldón de la cubierta, cuando aquél no exista.

Ocupación. Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total de la parcela edificable en que se sitúa.

Parcela. Lote de terreno apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

Parcela edificable. Una parte de la manzana edificable que procede de la parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima. Parcela con la superficie mínima admisible, según la ordenación aprobada.

Pasaje. Paso de dominio y uso público bajo edificación. Su altura libre mínima será de 4 m., no admitiéndose escalonamientos en techo. En su superficie no se admite el apoyo de la estructura del edificio.

Paso bajo edificación. Paso diáfano en la planta baja de una edificación para drenaje (avenamiento de áreas) e instalación de servicios, de dominio público y uso privado (exclusivo para la función a desempeñar). Se cerrará por su titular (el Ayuntamiento) para restringir el acceso, que será exclusivo para labores de mantenimiento, con las mismas condiciones estéticas y de acabado que el resto del edificio.

Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo piso estará en la rasante de la acera o terreno, o por encima de la rasante.

Pieza habitable. Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Portal. Local que comunica la puerta de entrada de la edificación con la caja de escaleras y ascensor si lo hubiera.

Rasante actual. Perfil del terreno (cuando el viario no se ha materializado con su rasante oficial), o del pavimento del sistema viario existente (en este caso coincide con la rasante oficial cuando no se definan nuevos puntos de cota). Para la definición de alturas se toma la rasante de contacto del viario (acera o calzada cuando aquélla no exista) con el plano vertical que contiene la alineación oficial.

Rasantes oficiales. Puntos de cota que definen la altura del pavimento del sistema viario, zonas verdes y espacios libres.

Son las que se definen en los planos de alineaciones y rasantes para los futuros viarios, zonas verdes o espacios libres. En viarios existentes coinciden con la rasante actual si no se definen nuevos puntos de cota.

Para la definición de alturas se toma la rasante en el contacto del viario (acera o calzada cuando aquélla no esté prevista) con el plano vertical que contiene la alineación oficial.

Retranqueo. Separación de la edificación, medida desde la línea de vuelos, a cualquier lindero, tanto de otras parcelas como de la alineación oficial.

Semisótano. Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Solar. Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada que reúne los siguientes requisitos:

- Dar fachada a espacio público (en toda la longitud de su fachada).
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Reunir las dimensiones mínimas que se establezcan para cada zona.
- Que este urbanizada con las siguientes condiciones mínimas: Pavimentado de la vía a la que dé frente, abastecimiento de agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado público.

Sótano. Planta de la edificación cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Tanatorio. Edificación de uso público en las que se presta un servicio consistente en todo cuanto es necesario, según los usos sociales, para la inhumación



de cadáveres y/o la celebración de los actos sociales previos al enterramiento. Esto es, donde se desarrolla la actividad social-sanitaria-religiosa, total o en parte, previa al enterramiento de personas. Se incluye dentro de esta definición el uso de crematorio.

**Trastero.** Local no habitable vinculado a la vivienda ubicado en su misma planta o en otra. Su superficie útil máxima será de 6 m<sup>2</sup> y su altura libre máxima de 2,50 m., cuando se sitúen sobre la altura máxima; para este caso se admite su ventilación mediante un hueco máximo de 0,25 m<sup>2</sup> y tendrán un retranqueo mínimo a fachadas de 4 m.

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

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

**Zona.** Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo o sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

### Capítulo I I. Régimen Urbanístico del Suelo

#### Norma 12. Clasificación del suelo.

1. Todo el territorio del término municipal se clasifica en las siguientes clases de suelo, según su régimen urbanístico:

U	Suelo Urbano
NU	Suelo No Urbanizable
UR y UBLE	Suelo Urbanizable

#### Norma 13 . Suelo Urbano (U)

1.º Constituyen el Suelo Urbano (U) los terrenos a los que el Plan incluya como tales, grafiados en los planos de ordenación como U por cumplir los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable (artículo 62 de la LSRM).

Constituirán además el Suelo Urbano los que en ejecución del Plan lleguen a reunir los mismos requisitos.

2.º Se definen en el Suelo Urbano, de acuerdo con el artículo 63 de la LSRM, las siguientes categorías básicas:

1. Suelo Urbano Consolidado. Suelo consolidado por la urbanización en el que no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas. No obstante, en aplicación del artículo 63.3 de la LSRM, se delimitan en él las unidades de actuación UA-4, UA-5, UA-6 y UA-8 del núcleo de Abarán, y la UA-3, UA-4 y UA-6 en San José Artesano, para llevar a cabo operaciones de renovación o mejora urbana. Así pues en esta categoría se incluyen todos los terrenos delimitados en los planos como urbanos que no se incluyen en unidades de actuación, y los que se delimitan como urbanos y se incluyen en las unidades de actuación antes enumeradas.

2. Suelo Urbano Sin Consolidar. Suelo que corresponde a los terrenos que se delimitan en los planos

como Unidades de Actuación (UA), a excepción de las que se han enumerado en el punto anterior.

3. Suelo Urbano de Núcleo Rural, o de agregado rural tradicional (UAR). Corresponde a los que se delimitan en los planos como tales por constituir asentamientos de población tradicionales especialmente vinculados a las actividades del sector primario.

#### Norma 14 . Suelo Urbano Consolidado (UC)

##### Definición

1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por estar lo suficientemente ordenados y urbanizados, esto es, consolidados por la urbanización. En este suelo no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas. No obstante se delimitan en él unidades de actuación para llevar a cabo operaciones de renovación y mejora urbana.

##### Determinaciones

2. El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

##### Régimen del Suelo

3. Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, éste deberá adquirir la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas.

El plazo de edificación (petición de la licencia de edificación) forzosa para los terrenos comprendidos en este tipo de suelo será de cuatro años, contados a partir de que la parcela adquiera la condición de solar. Este mismo plazo es el que se determina para completar la urbanización.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos afectados por la corrección de alineaciones, cuando ésta no suponga más del 20 por ciento de la parcela, y costear los gastos de urbanización precisos para que la parcela adquiera la condición de solar.

Los propietarios de suelo incluido en unidades de actuación, tendrán las mismas obligaciones que los de suelo no consolidado, a excepción de la cesión del porcentaje de aprovechamiento correspondiente.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 71, 166, 167 y 168 de la LSRM.

##### Sistema de actuación

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

**Norma 15. Suelo urbano sin consolidar (USC)****Definición**

1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos que se encuentran sin ordenar ni urbanizar delimitados como Unidades de Actuación (UA), para su ejecución como unidad integrada, en los planos de ordenación porque, siendo precisos para la oferta de suelo urbano de este Plan, reúnen las condiciones para ello y se les dota de la ordenación necesaria. Precisan sin embargo las operaciones reparcelatorias oportunas para llevar a cabo el reparto de beneficios y cargas que se desprendan de las cesiones y urbanización correspondiente.

**Determinaciones**

2. El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

Así mismo se define el esquema del trazado y características de las redes generales de servicios, que deberán ser tenidos en cuenta en los proyectos de urbanización.

**Régimen provisional**

3. Hasta tanto no se haya aprobado el correspondiente proyecto de Reparcelación, no podrán realizarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y los sistemas generales que se consideren necesarios.

**Régimen del suelo**

4. Los propietarios de este tipo de suelo deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de la UA correspondiente, así como el suelo donde se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad.

b) Costear los gastos de gestión y urbanización.

c) Edificar los solares en el plazo de cuatro años a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización.

En general se estará a lo dispuesto en el artículo 69 y 71 de la LSRM.

En los sistemas de iniciativa privada el plazo para la presentación del Programa de Actuación, se establece en un año desde la fijación del sistema de actuación.

**Sistema de actuación**

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

**Norma 16. Suelo Urbano de Núcleo Rural o de Agregado Rural (UAR)****Definición**

1. Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por existir en ellos agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común que constituyen un asentamiento de población tradicional especialmente vinculado a las actividades del sector primario y reconocido por un topónimo.

**Determinaciones**

2. El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, su delimitación y el trazado del viario principal, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

**Régimen del Suelo**

3. Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, la parcela ha de tener acceso o dar frente a vía pública, y ha de garantizarse la conexión con los servicios existentes y la dotación de los de agua, energía eléctrica y vertido y depuración de las aguas residuales, mediante las garantías oportunas.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos necesarios previstos para la regularización del viario y costear los servicios de que han de dotarse (acceso rodado, agua, energía eléctrica y saneamiento y depuración).

En general se estará a lo especificado en el artículo 70 y 72 de la LSRM.

**Sistema de actuación**

4. Para la realización de actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el artículo 165 de la LSRM. El sistema de actuación previsto en esta categoría de suelo es el de expropiación para la realización de actuaciones aisladas que se aparten de la regularización del viario en más del 20 por ciento de la superficie de la parcela.

**Norma 17. Suelo No Urbanizable (NU).****Definición**

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por estar sujetos a algún régimen específico de protección o por que el Plan así los clasifique por sus valores intrínsecos o por que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos, y delimitados como tales en los planos de ordenación. Además, en este suelo se incluyen los terrenos considerados inadecuados para el desarrollo urbano, bajo el denominador común de ausencia de valores que aconsejen establecer su protección.

Se definen en este suelo las siguientes calificaciones o zonas por sus usos genéricos predominantes

NURT	No Urbanizable. Regadío Tradicional
NUNR	No Urbanizable. Nuevos Regadíos
NUS	No Urbanizable. Secano
NURTI–NUNRI	No urbanizable inadecuado
NUP	No Urbanizable con protección especial.

Los yacimientos arqueológicos, con independencia de donde se sitúen en relación con la delimitación en los planos de las zonas anteriores, quedan integrados en la zona de protección especial, con la normativa específica contenida en la Carta Arqueológica. Los futuros yacimientos que se vayan incorporando a la Carta quedarán automáticamente integrados en tal zona.

#### Determinaciones

2. El Plan determina para este suelo lo siguiente:

a) La delimitación de las distintas zonas. Con independencia de esta delimitación, en los planos también se delimitan las áreas o zonas de protección de los sistemas generales, a efectos de su consideración en los actos de autorizaciones o licencias

b) Las condiciones de edificación para cada zona, de forma que no sea posible la formación de núcleos de población.

#### Definición de núcleo de población

3. Conjunto de diez o más edificaciones incluidas en un círculo de 400 m de diámetro cuya disposición o la de sus linderos o cerramientos sea tal que formen calles, plazas, u otras vías, y exista interdependencia de algún servicio.

#### Régimen del suelo

4. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en los planos de ordenación correspondientes, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación urbanística (Título III, Capítulo IV de la LSRM

### Norma 18. Suelo Urbanizable (UR y UBLE)

#### Definición

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no incluidos en las clases anteriores (urbano y no urbanizable) y delimitados como tales en los planos.

En esta clase de suelo tendrá la condición de sectorizado (UR) el integrado por los terrenos que así se delimitan para su ejecución preferente.

El resto del suelo urbanizable tendrá la condición de urbanizable sin sectorizar (UBLE).

#### Régimen transitorio

2. El suelo urbanizable sectorizado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y los instrumentos necesarios de gestión y urbanización, admitiéndose únicamente obras de carácter provisional (art.93 L.S.R.M.), las de explanación o demolición y las de los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

En el suelo urbanizable sin sectorizar se podrán autorizar, mediante la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 83 de la L.S.R.M, usos y construcciones sujetos al régimen de edificación que se señala en sus normas específicas.

En general se estará a lo determinado en los artículos 82 a 86 de la LSRM.

#### Determinaciones

3. El Plan establece las siguientes determinaciones:

Para el suelo urbanizable sectorizado:

a) A cada sector indicado en la Memoria y delimitado como sectorizado (UR) en los planos de ordenación, le corresponde un Plan Parcial para su ordenación.

b) Señala en los planos el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado por el Plan Parcial..

c) Fija el aprovechamiento de cada uno de los sectores.

d) Señala los usos globales de cada sector.

e) En el sector del aprobado Plan Parcial "El Chinarral" de La Hoya del Campo, cuya ordenación se mantiene, se actualiza su plan de etapas, como se determina en la Memoria de este Plan.

Para el suelo urbanizable sin sectorizar:

a) A cada suelo delimitado como no sectorizado (UBLE) en los planos de ordenación, le da una denominación para su identificación.

b) Señala en los planos el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado en el planeamiento que lo desarrolle.

c) Se fijan los criterios para la delimitación de sectores.

d) Fija el aprovechamiento y uso de cada uno de los suelos denominados.

e) La superficie destinada a sistemas generales no superará el 25 % de la superficie del sector. Se fijan los estándares mínimos para sistemas generales, que se establecen en:

- Para uso global residencial:

5 m<sup>2</sup>/habitante, para el sistema general de espacios libres.

3 m<sup>2</sup>/habitante, para el sistema general de equipamientos.

2 m<sup>2</sup>/habitante, para otros servicios del sistema general (abastecimiento, saneamiento y depuración, electrificación y gasificación).

- Para uso global de actividad económica:

10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de superficie construida, para el sistema general de espacios libres.

6 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de superficie construida, para el sistema general de equipamientos.

4 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de superficie construida, para otros servicios del sistema general (abastecimiento, saneamiento y depuración, electrificación y gasificación).

Criterios de ubicación y forma de las reservas:

**SGEL:** Superficie mínima = 1.000 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo = 30 m.

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

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

**SGEq:** Más del 30% conformará una sola parcela. Además, para suelos residenciales, más del 30%, formando una sola parcela, ha de situarse en el centro de gravedad del sector.

#### **Régimen del suelo**

4. Los propietarios de este suelo deberán:

a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales espacios libres y equipamientos.

b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente el diez por ciento (10%) resultante del aprovechamiento del sector.

c) Costear la urbanización y todos los gastos de gestión y planeamiento preciso para su desarrollo.

f) Edificar los solares en un plazo máximo de cuatro años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar por tener todos los servicios urbanos.

g) Respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan.

En general se estará a lo dispuesto en los artículos 78 a 81 de la LSRM.

#### **Norma 19. Régimen aplicable a las construcciones fuera de ordenación.**

1. En general, para las construcciones existentes que resulten disconformes con el Plan, será de aplicación el artículo 94 de la LSRM.

2. A los efectos de aplicación del régimen de fuera de ordenación del citado artículo 94, se consideran sustancialmente disconformes con este Plan aquellas construcciones que ocupen suelo destinado a dotaciones urbanísticas públicas y que no se ajusten a la volumetría, usos y estética que rijan en la zona correspondiente en que se sitúen.

3. Para el resto de construcciones disconformes con el Plan se aplicará el régimen del citado artículo 94, pero con las siguientes tolerancias:

a) Se podrán realizar obras que se ajusten a la ordenanza de la zona en que se enclaven, sin afectar a la disposición o forma del volumen y a la estructura del edificio, ni a más del 50 por ciento de su superficie construida.

b) Se admite la instalación de nuevas actividades que no afecten, igualmente, a más del 50 por ciento de su superficie construida.

#### **Norma 20. Usos y obras provisionales.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de la LSRM.

#### **Norma 21. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 92 de la LSRM.

#### **Norma 22. Desarrollo del Plan**

1. El desarrollo de este Plan se realizará, según los casos, a través de los siguientes instrumentos de planeamiento o de ordenación, y de obras:

- a) Planes Parciales.
- b) Planes Especiales.
- c) Estudios de Detalle.
- d) Normas Complementarias.
- e) Proyectos de urbanización.

Norma 23. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales se desarrollarán en suelo urbanizable sobre cada uno de los sectores señalados en los planos o en los que se delimiten de acuerdo con los criterios que se determinan en estas Normas, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

2. Contendrán las determinaciones previstas en el art. 106 de la L.S.R.M., y se elaborarán bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.

#### **Norma 24. Planes Especiales.**

1. Los Planes Especiales se redactarán para el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan; éstos contendrán las determinaciones previstas en los artículos del 107 al 119 de la L.S.R.M.

2. Se elaborarán para alguna de las finalidades previstas en el artículo 109 de la LSRM.

#### **Norma 25. Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el art. 120 de la L.S.R.M., y bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.

2. Cuando se redacten Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar volúmenes, aquéllos deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Su ámbito comprenderá, como mínimo, una manzana completa.
- b) No podrá superarse la edificabilidad prevista para el área abarcada por el Estudio de Detalle.
- c) Y las demás condiciones establecidas en el artículo 123.3 de la LSRM.

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



**Norma 26. Normas Complementarias.**

1. De acuerdo con lo especificado en el artículo 103 de la LSRM se elaborarán con la finalidad de regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en el Plan. Tendrá el mismo rango jerárquico que el Plan.

2. Contendrán las determinaciones previstas en el artículo 104 de la LSRM.

**Norma 27. Proyectos de Urbanización**

1. Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan en cuanto a obras de urbanización. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y la ejecución material de la obras.

3. Podrán realizarse proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y en todo caso para la realización de la urbanización de los viales interiores de manzana previstos en un Estudio de Detalle.

4. En general se estará en lo dispuesto en el artículo 159 de la L.S.R.M. y en los artículos 67 a 69 del Reglamento de Planeamiento.

5. Los proyectos de urbanización deberán incluir las obras siguientes:

a) Las de vialidad, incluyéndose en ellas las de demolición, explanación, pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres, y la de construcción y encintado de aceras.

b) Red de distribución de agua potable (incluyendo la captación, la regulación, el tratamiento y la distribución), de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales, incluyendo los sumideros de pluviales y las instalaciones de depuración.

d) Desvío y canalización de acequias y demás elementos del sistema de regadío existente, que hayan de mantener su servicio tras la ordenación.

e) Red de distribución de energía eléctrica (conducción, transformación y distribución), incluyéndose la adaptación de las líneas existentes a la ordenación,

f) Alumbrado público, incluyéndose la adaptación del existente a la ordenación.

g) Red telefónica, incluyéndose la adaptación de la red existente a la ordenación.

h) Jardinería en el sistema de espacios libres y setos de protección, y arbolado en las alineaciones de calzada previsto en la ordenación.

i) Mobiliario urbano.

j) Red de gasificación en los núcleos que lleguen a disponer de este servicio.

**Capítulo III. Ejecución del Plan****Norma 28. Gestión urbanística. Unidades de Actuación (U.A.)**

1. La ejecución del Plan se realizará por medio de actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, de núcleo rural y especial.

2. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo establecido en el Plan. Es decir, las unidades que se delimiten han de tener independencia técnica, jurídica y económica, pudiendo ser discontinuas en el suelo urbano no consolidado.

3. En general se actuará conforme al contenido de los artículos del título V, capítulo I, de la LSRM.

**Norma 29. Delimitación de Unidades de Actuación.**

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

e) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.

e) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

d) Que regularicen las configuración de las fincas para situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según la ordenación establecida en el Plan.

e) Posibilitar el control de la ejecución por parte de la Administración Municipal para garantizar el estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas en cuanto a ejecución de las obras de urbanización y cesiones establecidas.

f) Se respetarán las reglas indicadas en el artículo 170.3 de la LSRM.

2. Para la delimitación de Unidades de Actuación se redactarán Proyectos de Delimitación, con el objeto, contenido, elaboración y tramitación definidos en el artículo 164 de la LSRM.

**Norma 30. Actuaciones aisladas.**

Su objeto y gestión son los definidos en artículo 165 de la LSRM.

**Norma 31. Delimitación de sectores**

1. Los Planes Parciales se desarrollarán sobre cada uno de los sectores indicados en los planos, para el suelo urbanizable sectorizado, o de los que se delimiten, atendiendo a los criterios que se determinan en este Plan, en el desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar.

**Norma 32. Sistemas de Actuación.**

1. La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará por cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 171 de la L.S.R.M.:

De iniciativa privada.: Sistema de concertación directa. Sistema de concertación indirecta. Sistema de Compensación.

De iniciativa pública: Sistema de cooperación. Sistema de concurrencia. Sistema de expropiación. Sistema de ocupación directa.

2. Cada planeamiento, de desarrollo, específico determinará el sistema a aplicar para cada Unidad de Actuación delimitada. En general, y salvo lo expuesto anteriormente, se establece el sistema de Cooperación para todas las Unidades de Actuación que delimita el Plan.

3. Los distintos sistemas de actuación se regirán por lo establecido en los artículos 178 a 194 de la LSRM.

**Norma 33. Parcelaciones.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define.

2. Las condiciones fijadas para las parcelaciones son las que se establecen en el Capítulo VI del Título III de la L.S.R.M..

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia, y podrá realizarse con la finalidad de:

- Dividir fincas resultantes de un proyecto de reparcelación en varios lotes o parcelas.
- Dividir parcelas de una manzana con arreglo a las especificaciones del Estudio de Detalle realizado.
- Dividir una parcela edificable, con arreglo a las condiciones de la parcela mínima de la zona.

**Norma 34. Programas de actuación.**

1. Su objeto y contenido son los definidos en el artículo 172 de la LSRM.

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

**Norma 35. Proyecto de reparcelación.**

1. Su objeto, criterios a tener en cuenta y documentación a contener son los definidos en el artículo 175 de la L.S.R.M..

3. La tramitación, aprobación, efectos y formalización del proyecto de reparcelación se realizará conforme establecen los artículos 176 y 177 de la L.S.R.M.

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

Se regirán por lo establecido en los artículos 166, 167 y 168, respectivamente, de la LSRM.

**Norma 37. Plazo de edificación.**

1. Los plazos de edificación de cuatro años establecidos en las Normas 14 y 15 de esta Plan, se amplían a seis años en los suelos urbanos de las pedanías.

2. El mismo plazo habrá de cumplir la Administración con el suelo de su patrimonio.

**2. ORDENANZAS PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN****Artículo 1. Obras de urbanización.**

1. Toda obra de urbanización deberá proyectarse de modo que sus redes sean capaces de suministrar o soportar las dotaciones máximas que se prevean para cada zona o unidad de actuación, teniendo en cuenta las que puedan recibir o tengan que aportar a otras zonas.

**Artículo 2. Vialidad.**

1. El firme se dimensionará y proyectará para el tráfico previsto a su puesta en servicio y para el que se prevea durante la construcción de las edificaciones en su ámbito y entorno.

2. Los acabados de los firmes serán en aglomerado asfáltico, hormigón, adoquín, u otros materiales adecuados para el tráfico a soportar. Se permite el tendido de un riego asfáltico durante la ejecución de las obras de edificación, siempre que este se sustituya por aglomerado asfáltico una vez terminadas dichas obras. En los pequeños núcleos rurales (suelo urbano de agregado rural) se permite el acabado en zahorra artificial y en riego asfáltico.

3. El acabado de las aceras será en losa de terrazo, adoquín, u otros materiales adecuados para tal fin siempre que sean antideslizantes, y/o, en su caso, el señalado por los servicios técnicos municipales. Deberán cumplir además la Ley de Accesibilidad. En los pequeños núcleos rurales se permiten aceras en hormigón ruleteado.

4. El bordillo a utilizar será del tipo bicapa.

**Artículo 3. Red de alcantarillado.**

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dimensionamiento: Como caudal medio de aguas negras se tomará el de abastecimiento disminuido en un 15 %. El coeficiente de punta se tomará igual al del abastecimiento. El caudal mínimo de aguas negras se considerará igual al 50 % del caudal medio.

Para dicho caudal mínimo o dos litros por segundo (2 l/seg), el mayor de los dos, se procurará que la velocidad en los tramos no baje de 0,6 m/seg.

Como caudal de lluvia se adoptará el que corresponda a un período de retorno de cinco años. Se podrá adoptar el de diez años, siempre que los posibles daños justifiquen la inversión. Para el cálculo del caudal se considerará una duración mínima del aguacero de diez minutos, pudiendo considerarse un aguacero de duración única (un caudal constante por unidad de superficie). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán estar justificados.

Como sistema de evacuación se adoptará preferiblemente el unitario.

El caudal máximo a transportar se obtendrá de sumar al caudal punta de aguas negras el caudal máximo de aguas de lluvia. Para este caudal máximo se procurará que la velocidad en los tramos no supere los 3 m/seg, y que quede libre 1/5 de la superficie del conducto para aireación.

b) Trazado: El trazado en planta seguirá preferiblemente el eje de las calles. La situación en alzado se proyectará a una profundidad que, siempre que sea posible, asegure el drenaje de los sótanos y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento.

El punto más elevado de la sección deberá estar como mínimo a 1,20 m. de la rasante de la calle, y siempre por debajo de la red de abastecimiento.

c) Conductos: Los conductos serán circulares y su calidad corresponderá como mínimo, a la del tubo de hormigón en masa, Pt 0,5 atm., tipo campana armada y junta elástica. Quedan prohibidos conductos con diámetro interior inferior a los 30 cm. Se procurará la no perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas, por lo que los vertidos de estos se realizarán en pozos de registro siempre que sea posible.

d) Pozos de registro: Los pozos de registro tendrán unas dimensiones mínimas internas en la parte recta de 1,20 m. Se situarán en los cambios de alineación, cambios de pendientes, en origen de ramales y en sus encuentros, en puntos de acometidas y en general en puntos singulares, siendo la interdistancia máxima admitida de 50 m.

e) Cámaras de descarga: La cámaras de descarga se dispondrán en cabecera de los ramales cuando en éstos se prevea que, con el caudal mínimo de aguas negras, la velocidad desciende de 0,6 m/seg, y en aquellos en que, por las características de su vertido, se prevean sedimentaciones. Tendrán una capacidad mínima de 0,6m<sup>3</sup>.

f) Imbornales y sumideros: Los imbornales y sumideros se dejan a elección del proyectista el tipo a adoptar, siempre dentro de los aceptados por el Ayuntamiento. Queda prohibida su conexión sin previo sifón que evite la salida de olores, y su acometida a la misma

se realizará siempre que sea posible en pozos de registro.

#### Artículo 4. Red de distribución de agua potable.

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dimensionamiento: Se proyectará para un caudal medio continuo deducido a partir de las dotaciones mínimas siguientes para:

Viviendas, residencias y hoteles. . . . .	250 l/hab.día
Centros de enseñanza . . . . .	50 l/estd.día
Centros sanitarios. . . . .	600 l/cama.día
Oficinas. . . . .	50 l/empl.día
Resto de locales. . . . .	1 l/m <sup>2</sup> const.día
Riego de calles y jardines. . . . .	2 l/m <sup>2</sup> sup.rieg.día

El caudal punta se obtendrá considerando que el consumo medio diario se produce en 10 horas. Al caudal así determinado se deberá añadir el necesario para establecer hidrantes contra incendios, contando como mínimo el de un hidrante, para obtener el caudal de cálculo.

La presión residual en cada punto de acometida sobrepasará como mínimo en 15 m.c.a. a la altura del edificio a abastecer.

La velocidad estará comprendida entre los límites de 0,5 y 1,5 m/s, dependiendo del diámetro de los tubos; así en tubos de 300 mm. son razonables velocidades de 1,5 m/seg y en tubos de 150 mm no debe aumentarse por encima de 1 m/seg.

El uso de diámetros inferior a 100 mm. estará debidamente justificado.

Se procurará que la red sea capaz de suministrar agua las plantas bajas de todos los edificios, pesar de la existencia de alguna avería.

b) Trazado: Se proyectará la red en mallas cerradas, admitiéndose la red mixta mallada-ramificada.

La tubería se ubicará bajo la calzada, junto al bordillo y paralelamente al mismo de una de las aceras. Para aceras de ancho superior a 2,5 m. se procurará su disposición bajo las mismas. En calles de ancho superior a 14 m. se tenderá a la colocación de doble ramal.

Se procurará que en el perfil de la tubería, su generatriz superior quede a no menos de 1,00 m. por debajo de la rasante del pavimento. Las conducciones se situarán en plano superior a las de saneamiento, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor a un metro, medido entre planos tangentes, horizontales y verticales a cada tubería más próxima entre sí. Este valor podrá reducirse a 50 cm. cuando se justifique debidamente.

c) Tuberías: Serán de fundición o polietileno, para una presión de trabajo mínima de 10 atm. El cambio de tipo de material o presión o timbraje de los tubos deberá ser debidamente justificado por el proyectista.

d) Piezas y obras especiales:

Las válvulas de corte serán del tipo cierre elástico en forma de cuña. Su ubicación preferentemente será en la proximidad de los nudos y su número será tal que permita el aislamiento de los distintos tramos.

Los hidrantes y bocas de riego serán del tipo Ayuntamiento, y capaces para caudales de 17 l/seg y 5 l/seg, respectivamente.

Las interdistancias respectivas será de 200 y 50 m, los hidrantes se conectarán a tuberías de diámetro no inferior a 100 mm.

Cada pieza especial o conjunto de ellas se alojara en una arqueta, con dimensiones que permita el acceso y maniobra de los distintos elementos.

#### **Artículo 5. Desvío y canalizaciones del sistema de regadío.**

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Su trazado seguirá el de las calles.

b) Se estará a lo dispuesto por las Comunidades de Regantes, tanto en su proyecto como en las condiciones de vertido a las mismas.

#### **Artículo 6. Red de distribución de energía eléctrica.**

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones

a) Redes de media tensión: Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las normativas vigentes de la Administración correspondiente y Compañía suministradora del servicio.

Su trazado irá preferiblemente por las aceras o lugar de aparcamiento de vehículos.

b) Redes de baja tensión: Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las normativas vigentes de la Administración correspondiente y Compañía suministradora del servicio.

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

#### **Artículo 7. Alumbrado público.**

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) El alumbrado público deberá contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para los distintos usos. Sus componentes visibles armonizarán con las características de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos serán los siguientes:

Nivel mínimo de iluminación: 12 lux en viales, y 8 lux en zonas verdes y áreas peatonales

Factor de uniformidad mínimo: 0,25

b) Los puntos de luz se situarán sobre báculos o columnas, dispuestos en las aceras cuando el ancho

de éstas lo permita y sobre brazo mural en los demás casos. En áreas peatonales y zonas verdes se dispondrán preferentemente sobre postes.

c) Las luminarias serán las adecuadas para cada zona.

d) Las redes de distribución serán subterráneas, contando con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la instalación de un sistema reductor de consumo. En pequeños núcleos rurales se admite que la red sea aérea.

e) La ubicación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.

f) La instalación satisfará las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, así como las demás normativas vigentes que le sean de aplicación.

#### **Artículo 8. Red Telefónica.**

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Se dispondrá preferentemente bajo las aceras y a 50 cm. de profundidad mínima. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad.

b) La instalación cumplirá con las normas vigentes de la Administración correspondiente y de la Compañía suministradora del servicio.

En los pequeños núcleos rurales se admite el trazado aéreo siempre que se justifique que su incidencia visual no sea negativa.

#### **Artículo 9. Jardinería.**

1. Se proyectará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) Las zonas verdes de uso público y los parterres y alcorques en viales, se ajardinarán con arbolado y arbustos de especies autóctonas de la zona y de tratamiento del suelo fácil y de económica conservación.

b) En el diseño de la zona verde se evitará el trazado lineal, prefiriéndose la adaptación a la topografía del terreno. Se deberá jugar con la altura de las plantaciones para acentuar los desniveles del terreno.

Por lo demás el diseño será libre.

#### **Artículo 10. Mobiliario urbano.**

1. Los elementos que se proyecten como integrantes del mobiliario urbano, deberán ser del tipo aceptado por el Ayuntamiento.

### **3. ORDENANZA PARA LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 1. Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación.**

1. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en las parcelas que resulten edificables en el



desarrollo del Plan, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las siguientes condiciones comunes.

2. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones, y a las condiciones de salubridad e higiénicas

3. Los edificios catalogados se ajustarán a sus condiciones específicas.

#### **Artículo 2. Alineaciones.**

1. Deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

2. Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación oficial de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas normas.

#### **Artículo 3. Chaflanes.**

1. Se regula el establecimiento de chaflanes con las siguientes condiciones:

-El chaflán establecido en planta baja se mantendrá en toda la altura del edificio.

-Todos los solares de esquina, cuyo chaflán no venga grafiado en los planos de alineaciones, deberán solicitar el señalamiento previo de la línea de chaflán, que se establecerá por la oficina técnica municipal con las siguientes magnitudes:

Mínimo : 10 % del ancho de la calle más estrecha.

Máximo : 2,50 m. En zona de suelo consolidado y 4,00 m. en el resto.

-Se dispondrá según la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones.

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

#### **Artículo 4. Retranqueos.**

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

No obstante, cuando una edificación tenga suficiente anchura podrán efectuarse retranqueos con pérdida de profundidad edificable y siempre que no se dejen medianerías vistas.

2. Se considera suficiente anchura aquella que, como mínimo, cumpla las dimensiones del gráfico:

El espacio libre de edificación motivado por el retranqueo (R), podrá ser público o privado; a petición del particular el espacio podrá ser público, si el ayuntamiento aceptase la cesión que aquél proponga.

Los espacios libres de edificación (R) que se mantengan como privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Deberán ajardinarse en, al menos, un 10 % de su superficie.

- Deberán vallarse según la alineación, con una solución acorde con el entorno. Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 m. Si bien se autorizará sobrepasar esta altura con protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,00 m.

#### **Artículo 5. Alturas de la edificación.**

1. La altura de la edificación es la distancia medida desde la línea de contacto de la fachada de la edificación con la calzada o acera, si ésta existe, a la cara inferior del último forjado o cornisa cuando éste no exista.

2. La altura máxima edificable será la indicada en los planos de ordenación para cada manzana, con las limitaciones establecidas en la correspondiente ordenanza de cada zona.

3. La altura máxima señalada, no podrá superarse en el punto medio de la fachada, cuando ésta sea igual o inferior a 12 m. En parcelas con mayores dimensiones se podrán escalonar a efectos de la medición de altura máxima de 12 en 12 m. como máximo.

4. Como norma general las alturas máxima de edificación que se fijan son las siguientes:

- Para I planta. . . . . 4,00 m.

- Para II plantas. . . . . 7,00 m.

- Para III plantas. . . . . 10,00 m.

- Para IV plantas. . . . . 13,00 m.

- Para V plantas. . . . . 16,00 m.

5. La altura mínima edificable se fija, para todas las zonas, en una planta menos que la máxima permitida, salvo indicación contraria en las normas u ordenanzas particulares de cada zona.

6. En edificación abierta, la altura máxima se medirá en las fachadas orientadas a las vías públicas a partir de la cota de la rasante del terreno, en caso de que exista retranqueo; en otros casos, conforme al apartado 3 de esta norma.

7. El número de plantas incluirá el semisótano, cuando sobresalga más de un metro y medio (1,50) en cualquier punto de la fachada de la edificación o mas de un metro (1) en el punto medio de la fachada, medido verticalmente desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado.

8. En la confluencia de dos alineaciones con distinta altura señalada en los planos de ordenación, y siempre que no se especifique otra cosa, se podrá mantener la altura mayor en una longitud igual al fondo edificable de la manzana.

9. Cuando correspondan alturas diferentes a dos calles opuestas de una manzana se procurará mantener la altura de la mayor hasta una profundidad en la que se encuentre con un plano inclinado a 45° hacia el

interior desde la coronación de la cornisa del lado de menor altura. Sin sobrepasar este plano se ubicarán también los cuerpos autorizados por encima de la altura máxima.

10. Contabilizará como altura de edificación las plantas bajas libres y diáfanos y los soportales.

11. No se podrá autorizar, en ningún caso, alturas superiores a las máximas establecidas en esta norma.

#### **Artículo 6. Alturas libres.**

1. Las alturas libres mínimas que se fijan son las siguientes:

- Para uso residencial. . . . . 2,50 m.
- Para uso industrial . . . . . 3,00 m.
- Para uso comercial. . . . . 2,80 m.
- Para espectáculos públicos. . . . 3,20 m.
- Para actividades recreativas. . . . 2,80 m. (Superficie  $d \leq 150 \text{ m}^2$ )
- " " . . . . 3,20 m. (Superficie  $> 150 \text{ m}^2$ )
- Para establecimientos públicos. . 2,80 m. (Superficie  $d \leq 150 \text{ m}^2$ )
- " " . . . . 3,20 m. (Superficie  $> 150 \text{ m}^2$ )
- Para aparcamientos. . . . . 2,20 m.
- Para uso social. . . . . 3,20 m.

#### **Artículo 7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.**

1. Solo se permite por encima de la altura máxima de edificación, incluido el ático, las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera, chimeneas, trasteros (donde no se permitan áticos) complementarios de las viviendas.

2. Se prohíbe de forma expresa la cubrición de las terrazas de las edificaciones, parcial o totalmente.

3. Se establecen las siguientes condiciones generales:

a) La superficie ocupada por la caja de escalera será la misma que en las demás plantas del edificio.

La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 2,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

b) El cuarto de máquinas del ascensor se ajustará a las condiciones señaladas en la NTE/ITA sobre ascensores, con una ocupación máxima de tres veces la superficie del hueco del ascensor.

La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

c) Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, solarización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 5 %, y las mismas limitaciones que para el cuarto de máquinas del ascensor. Deberán separarse un mínimo de tres (3) metros de la alineación de la fachada.

d) Se autoriza un trastero (donde no se permitan áticos) por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) metros cuadrados, retranqueado tres (3) metros de la fachada.

3. Los áticos, que solo se permiten en las manzanas indicadas en los planos, no se consideran como construcción permitida por encima de la altura máxima, sino como una planta mas retranqueada 2,50 m. de la alineación oficial.

#### **Artículo 8. Sótanos y semisótanos.**

1. En edificación en manzana cerrada se permiten con una ocupación de hasta el 100 % de la superficie de la parcela, con las limitaciones impuestas en las ordenanzas específicas de cada zona. En edificación abierta y aislada, la ocupación del semisótano se limitará a la superficie ocupada por la edificación en planta baja.

2. Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a una altura superior a metro y medio (1,5) en cualquier punto o a un metro (1) en el punto medio de la fachada, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, computarán en la altura de la edificación.

#### **Artículo 9. Entreplantas.**

1. En las edificaciones se permiten entreplantas o altillos en las plantas bajas que no se destinen a uso residencial, siempre que la altura libre de la planta baja lo permita.

2. La ocupación máxima será del 50 % de la superficie útil del local que ocupe la planta baja. Se situarán a partir de una distancia igual o superior a los tres (3) metros de la alineación de fachada. La dimensión mínima de los lados de los huecos de comunicación entre baja y entreplanta será de tres (3) metros. Estos huecos de comunicación son aquellos espacios sin el forjado de la entreplanta o altillo y por tanto están libres de suelo a techo del bajo.

3. La altura libre mínima será de 2,30 m.

4. En ellas solo se permitirá el uso de almacén, oficinas, instalaciones, y servicios, dependientes del local de planta baja. Su acceso principal se realizará desde el local de planta baja.

5. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiese en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

#### **Artículo 10. Patios interiores de la edificación.**

1. Las dimensiones mínima de los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b) Las luces rectas de los locales habitados serán como mínimo un cuarto (1/4) de la altura del muro frontero, contada hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima permitida, si dicho muro no alcanzase la altura máxima permitida. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

c) En toda edificación la altura del patio se medirá, desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábricas si lo hubiese.

2. No se permite la cubrición parcial o total de los patios de ventilación e iluminación.

#### **Artículo 11. Cuerpos volados.**

1. En cada zona se establecen las condiciones en las que se permitirán los cuerpos volados (salientes o voladizos).

2. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m.. Esta se medirá en el centro de la fachada, y no será inferior a 3,20 m. en toda la longitud del saliente.

3. Los cuerpos volados cerrados podrán ocupar como máximo el 60 % de la longitud de la fachada, o de cada fachada en edificios en esquina.

4. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente máximo permitido y no inferior a 0,60 m..

5. No se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni ningún tipo de vuelo sobre fincas colindantes a menos de dos (2) metros de distancia entre la pared más próxima del cerramiento que contenga el hueco y la propiedad vecina.

#### **Artículo 12. Chimeneas de ventilación.**

1. Se dotarán obligatoriamente de chimeneas de ventilación conducida o forzada, si carecen de ventilación natural directa, los cuartos de baño, aseos, locales de calefacción, acondicionamiento de aire, despensas, cuartos de basura y garajes. Las de despensas, basuras, garajes, calefacción, acondicionamiento de aire y las que se dejen para ventilación de los bajos, solo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

#### **Artículo 13. Chimeneas de salida de humos y gases.**

1. Los conductos de salida de humos y gases no domésticos, y en los domésticos los de las chimeneas hogar tipo francesa y estufas de leña, deberán sobresalir tres (3) metros sobre el forjado de cubierta del edificio mas alto o del número de plantas permitidas, en un radio de veinte (20) metros.

2. Los conductos de humos de fábricas, calefacción y de actividades que generen partículas en suspensión, estarán provistos de filtros que eviten la salida de partículas sólidas.

3. Todas las chimeneas serán accesibles y permitirán su limpieza interior.

#### **Artículo 14. Escaleras.**

1. Las escaleras de los espacios comunes no podrá tener un ancho inferior a un (1) metro.

2. Las huellas y contrahuellas serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, en los espacios comunes, los peldaños compensados y hojas de pañuelo. La huella no debe ser inferior a 28 cm. y la contrahuella superior a 18 cm. El ojo tendrá una anchura mínima de 28 cm.

3. En las cajas de escaleras de las plantas de uso residencial, los espacios comunes tendrán luces rectas con un mínimo de tres (3) metros. En los edificios dotados de ascensores, o de menos de cuatro plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, siempre que éste tenga una superficie en planta superior a los dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera, y en el ojo de la escalera se pueda inscribir una circunferencia de 1,10 m de diámetro.

4. Para la instalación de mecanismos elevadores en la escalera, como salvaescaleras u otros, los rellanos y tramos curvos tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

#### **Artículo 15. Portales.**

1. El portal de entrada a edificaciones colectivas tendrá, desde la puerta hasta la escalera principal y ascensor si lo hubiese, un ancho mínimo de 1,50 m.. Este itinerario se realizará sin desnivel. Cuando por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos, la solución adoptada hubiese de ser distinta, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas, salvaescaleras u otros justificando su idoneidad.

2. En viviendas colectivas el hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,40 m. Para viviendas unifamiliares se permite un hueco mínimo de 1,00 m.. Este deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

3. La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior no será mayor de 3 cm. para vivienda colectivas. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo. En casos técnicamente justificados se admitirá un peldaño único con una altura máxima de 12 cm., salva mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30 % y su anchura no menor de 0,90 m.

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio e industria en los portales de las fincas.

**Artículo 16. Pasillos.**

1. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes será de 1,20 m. y en los frentes de acceso al ascensor de 1,50 m.

2. En todo cambio de dirección de los espacios generales, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá de un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

3. A ambos lados de toda puerta de paso a locales o espacios de uso general, excluyendo cuartos de máquinas y otros locales de acceso restringido, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 m. de profundidad mínima, no barrido por las hojas de la puerta.

4. El ancho mínimo de los pasillos en vivienda será de 0,90 m.

**Artículo 17. Medianerías.**

1. Todos los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse de forma que no quede ladrillo o material de fábrica al descubierto. Los paramentos enlucidos, visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas, y como mínimo blanqueados.

**Artículo 18. Cubiertas.**

1. El tipo de cubierta queda a elección del proyectista salvo que se fije para la zona que se trate, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre sí para la solución que se adopte.

2. Se prohíben en suelo urbano residencial todas las cubiertas de fibrocemento y chapas galvanizadas, aunque en casos excepcionales se permitirán aquéllas de color que respondan a soluciones de indudable valor estético.

3. Quedan exentas de esta limitación todas las edificaciones que se puedan construir en suelo urbano industrial.

**Artículo 19. Fachadas.**

1. La composición de fachadas será libre con obligación de ajustarse, en su composición, a las condiciones que impone estas Ordenanzas y al ambiente de su emplazamiento.

2. Se tenderá a diseños que consigan fachadas «serenas», mediante una adecuada proporcionalidad y modulación de huecos y macizos.

3. Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

4. En cualquier caso, los materiales de acabado tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

5. Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares a la fachada.

6. Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

**Artículo 20. Marquesinas.**

1. No se permite la colocación de marquesinas. Se pueden autorizar solo para edificios singulares en los lugares donde exista espacio suficiente, previo informe de condicionantes de los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 21. Toldos.**

1. Salvo donde se prohíba expresamente, se permite la instalación de toldos en las calles con aceras y en las peatonales. Los tipos de toldos que se permiten son fijos y abatibles, estos cumplirán las siguientes condiciones para su instalación:

a) Fijos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será igual a 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta una altura mínima de 2,25 m.

Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera, cuando haya acera, y un 1/10 del ancho de la calle, para calles peatonales. En todo caso estos respetarán el arbolado que pueda existir en la acera.

b) Abatibles: Solo se permiten en aceras que tengan un ancho superior a 2,00 m. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta un altura de 2,25 m. Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado existente.

El horario establecido para su extensión estará comprendido entre las 10,30 y 19,00 horas.

**Artículo 22. Kioscos**

1. No podrán levantarse kioscos en la vía pública sin la expresa concesión municipal, ni tampoco dedicarse a uso distinto al autorizado.

2. Tendrán siempre la condición de construcciones provisionales, debiendo ser realizados mediante sistemas constructivos desmontables.

3. Los kioscos poseerán un altura máxima de una planta equivalente a tres (3) metros, y la superficie mínima posible para el uso previsto.

**Artículo 23. Aparcamiento.**

1. En toda nueva construcción, será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda en todos los edificios que contengan más de tres (3) viviendas o superen las tres plantas sobre la rasante, siempre que tenga fachada a una calle de acceso rodado, excepto en las calles cuyo ancho sea inferior a 6 m.

La obligación de aparcamientos en el interior de parcela se extiende también a las parcelas de uso industrial o comercial en edificación abierta, siendo en estos casos obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.



2. Se entiende por plaza aparcamiento todo espacio en el que sea posible inscribir, sin ningún obstáculo, un rectángulo de 2,20x4,50 m. dando frente a su acceso libre y suficiente para que se puedan realizar, sin mayores dificultades, las maniobras de entrada y salida desde éste hasta la vía pública.

3. En cualquier caso, cuando prevean aparcamientos, obligatorios o no, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La ventilación será natural mediante huecos a fachada o patio de superficie no inferior a 1/20 de su área útil, o bien mediante ventilación forzada por chimeneas independientes de cualquier otra función, que deberán sobrepasar el techo de la cubierta en una altura no inferior a 2,00 m.

b) Los accesos, para aparcamientos públicos, deberán tener una anchura mínima de 4,00 m. para garajes con menos de 100 vehículos, y de 5,00 m. para aquellos que superen los 100 vehículos. Para aparcamientos privados la anchura mínima se establece en 3,00 metros.

c) La pendiente de las rampas no podrán exceder del 16% cuando sean rectas, y del 12 % en los tramos curvos. Su ancho mínimo será de 3,00 m. en los tramos rectos y de 4,00 m. en los tramos curvos.

d) El radio mínimo de giro, medido en el eje de las curvas, no será inferior a 5,00 m.

e) Dispondrán, en la salida, de una meseta con pendiente máxima del 3 por ciento y fondo mínimo de 4,50 m., medido a partir de la alineación oficial.

4. Se permite que las plazas de aparcamiento puedan ocupar espacios descubiertos dentro de la parcela.

5. En los solares, que por sus características, la aplicación de dichas condiciones no permitan la obtención de una plaza de aparcamiento por vivienda, se podrá reducir el número de aparcamientos hasta en un 25 %. En caso de la que reducción fuese mayor, se permitiría la excepción a esta norma, siempre que quede justificada la inviabilidad de su cumplimiento.

#### **Artículo 24. Cuartos de basura y limpieza.**

1. Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá en planta baja, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura y limpieza de espacios comunes con una superficie mínima de 2,00 m<sup>2</sup> y no menor de 0,30 m<sup>2</sup> por vivienda. Además dispondrá de un grifo con un vertedero. Tendrá ventilación directa o inducida. Ésta última no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño, despensas y cocinas.

#### **Artículo 25. Aparatos elevadores.**

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre las mismas.

2. En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de cuatro o más

plantas o de 10,50 m. medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, será obligatorio instalar, al menos un ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción. Los desembarcos deberán tener comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún pasillo.

#### **Artículo 26. Servicio de cartería.**

1. Sus dimensiones, número y situación, así como los requisitos para su instalación cumplirán los requisitos que establece el Decreto 97/1962, del Ministerio de la Gobernación.

2. Como norma general, se colocarán como mínimo, el del número de viviendas más dos, uno para cada vivienda, el de la comunidad de propietarios, y el del cartero.

#### **Artículo 27. Señalizaciones de edificios.**

1. Todos los edificios deberán ser señalizados, una vez construidos, con el número de policía que le aplique el Ayuntamiento. Debiéndose colocar el número en un lugar visible, sobre o junto la puerta de entrada.

#### **Artículo 28. Señalizaciones interiores en la edificación.**

1. En todas las plantas de los edificios se indicará convenientemente le número de plantas y la letra que le corresponde a cada vivienda o local.

#### **Artículo 29. Antenas colectivas.**

1. En todo edificio de más de tres (3) viviendas o de más de cuatro plantas será obligatorio la colocación de antenas colectivas de R.T.V.

2. Todas las antenas se instalarán cumpliendo las normas establecidas en las ORDEN de 23 de enero de 1967 para la aplicación de la Ley 49/1966 sobre antenas colectivas.

#### **Artículo 30. Aislamientos.**

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento a la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, los cuales deberán estar suficientemente justificados en el proyecto, al cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso.

##### **2. Aislamiento de la humedad:**

Todo edificio deber ser protegido de la humedad propia del terreno donde se va a construir y de los colindantes. Se tendrán en cuenta, antes de la ejecución de la edificación, las características que presenta el terreno y los antecedentes de humedad en la zona.

En caso necesario se realizarán, justificadamente, los drenajes necesarios y se utilizarán materiales impermeables que eviten en lo posible las humedades y salidas de agua en la edificación.

##### **3. Aislamiento térmico:**

Se cumplirá lo dispuesto en la NBE CT-79.

#### 4. Aislamiento contra el fuego:

Se cumplirá lo dispuesto en la NBE CPI-96

#### 5. Aislamiento acústico:

Se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas y lo obtenido en la NBE CA-88.

### Artículo 31. Servicio de agua potable.

1. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable la instalación será según la NTE IFA, IFC, IFF. En edificios de viviendas colectivas los contadores de la viviendas estarán centralizados en un cuarto accesible desde el portal de entrada de la edificación. Este tendrá un pequeño desagüe conectado a la red de saneamiento del edificio. En viviendas unifamiliares el contador podrá instalarse en fachada, empotrado en ésta no sobresaliendo de su alineación e integrado estéticamente en ella.

### Artículo 32. Red de saneamiento.

1. La red de desagüe de los edificios conectará con la red general de alcantarillado en la forma que se indique en el reglamento municipal del servicio de alcantarillado.

### Artículo 33. Energía eléctrica.

1. Todo edificio deberá tener la dotación necesaria de instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un armario accesible desde el portal de la edificación. En viviendas unifamiliares el contador deberá leerse desde la fachada, estará empotrado en ésta, no sobresaldrá de su alineación y quedará integrado estéticamente en ella.

### Artículo 34. Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro molestias para los vecinos.

2. Salvo regulación específica por la zona en la que estén, podrá permitirse la instalación de depósitos de combustibles en la cubierta de la edificación, siempre que estos queden protegidos conforme a la normativa vigente y queden retranqueados de fachada y medianerías de forma que no sean visibles desde las vías públicas.

### Artículo 35. Superficies

1. Superficie edificable: Se define como tal la superficie total construida que se permite realizar en una zona o parcela.

2. Superficie edificada o construida: Se define como la superficie delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

3. Cómputo de superficies: Para la comparación de la superficie edificada con la edificable, se tendrá en cuenta que no computan las superficies construidas siguientes:

- La de las plantas sótano o semisótano, o parte de las mismas, destinada a garaje o a instalaciones al servicio del edificio.

- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos previstos por el planeamiento.

- Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre la rasante.

- Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

- Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

- La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinadas a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio; o bien a uso residencial vinculado a vivienda de la planta inferior cuando la ordenanza lo permita.

- Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, así como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

- Los huecos de aparatos elevadores.

- Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10 % de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50 %. Si superan el 10 % computarán en su totalidad.

## 4. ORDENANZA SOBRE CONDICIONES ESTÉTICAS.

### Artículo 1. Proyectos.

1. Toda edificación deberá realizarse ajustándose estrictamente a la composición y características del proyecto aprobado con la licencia.

2. El incumplimiento de esta condición supone la caducidad de la licencia municipal de obras.

### Artículo 2. Anuncios y señales luminosas.

1. Se permite la instalación de anuncios y señales luminosas como reclamo publicitario bajo las siguientes condiciones:

Para anuncios normales al plano de fachada (banderines):

a) Se instalarán en la zona de la fachada del local a anunciar, no sobrepasarán el techo de la planta donde se ubique, y a una distancia mínima de un (1) metro de la medianera con los locales colindantes.

b) La dimensión máxima del anuncio, en altura, será de 0,60 m. Se colocará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 m. En calles sin aceras la altura mínima del anuncio sobre la rasante de la calzada será de 3,60 m.

c) Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera y 1/10 del ancho de la calle, hasta un máximo de 70 cm.

Para anuncios paralelos al plano de fachada:

a) Se instalarán en la zona de la fachada de local a anunciar.

b) Su saliente máximo será de 15 cm.

b) La altura mínima, para los que sobresalgan más de 5 cm. del paramento de fachada, sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.

2. En ambos casos se prohíben anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética.

3. Los anuncios luminosos se situarán a 3,00 m. como mínimo de la rasante de la acera. Se prohíben los anuncios luminosos intermitentes.

#### **Artículo 3. Instalaciones del aire acondicionado.**

1. Las instalaciones exteriores del aire acondicionado que se coloquen en fachada deberán quedar disimuladas mediante elementos de cubrición que queden integrados en ella, tanto por su forma, volumen y color. Para su colocación en otro lugar del edificio, cumplirán la condición de no ser visibles desde las vías y espacios públicos.

2. Se aconseja, para las nuevas edificaciones, la preinstalación de la instalación del aire acondicionado centralizado.

#### **Artículo 4. Edificios catalogados.**

1. En los edificios incluidos en el Catálogo de Conjuntos Arquitectónicos y Obras Civiles se permitirán todas las obras encaminadas a su consolidación, de acuerdo con las condiciones que se especifican en el citado catálogo.

2. En cualquier caso deberán cumplir las normas y criterios establecidos en la Carta de Venecia, y otras relativas a las intervenciones de conservación.

3. Los proyectos redactados al respecto se recomienda sean ejecutados por equipo técnico especialista en restauración y podrá solicitarse informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza de la intervención.

#### **Artículo 5. Volúmenes.**

La composición volumétrica de las nuevas edificaciones deberá adecuarse a las características tipológicas de la ciudad : modulación, proporciones, alturas, movimientos de formas, etc.

Deberá justificarse en los documentos de proyecto la integración de los volúmenes al entorno, especialmente en lo referente a resolución de cubiertas, cajas de escalera y ascensores, chimeneas, etc., según se especifica más adelante.

#### **Artículo 6. Fachadas.**

En la composición de fachadas se tendrá especialmente en cuenta la modulación y proporción de huecos y vanos, buscando en todo caso la integración a los edificios de interés del entorno, tanto en la forma de los

elementos arquitectónicos como en la textura y color de sus materiales.

En general su composición será libre, pero atendiendo a las características del entorno y a las de las edificaciones tradicionales del ámbito en que se sitúe. Esta integración habrá de estar justificada en el proyecto.

La elección de materiales atenderá a los tradicionales de la zona, desechándose expresamente el empleo de materiales cerámicos con acabado pulido (plaquetas, baldosines o mosaicos) como material superficial, limitando su uso a motivos decorativos.

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

#### **Artículo 7. Cubiertas.**

En la cubrición de los edificios deberá cuidarse especialmente para la integración de todos los elementos de cubierta, cajas de escalera, cuarto de ascensores, instalaciones, chimeneas, columnas de ventilación, etc.

Cuando la solución sea la cubrición con tejado, éste tendrá una pendiente máxima del 40%, pendiente que solo podrá superarse cuando se justifique adecuadamente en los faldones de torreones que tengan dimensiones máximas de una crujía.

Se prohíbe expresamente la cubrición con teja u otro material de color negro. En todo caso, el material y su color concordarán con los tradicionales de la zona. Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales, debiéndose utilizar éstos de acuerdo con su función y cualidades propias.

En todo caso será de aplicación lo indicado en el artículo 18 de las condiciones generales de la edificación de las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 8. Traseras y medianeras.**

1. Las traseras de las edificaciones en el límite del suelo urbano, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el proyectado para la fachada de la edificación.

2. Se tratarán también con los mismos materiales que la fachada, las diferencias de alturas, resultantes de las distintas alturas permitidas y de las distintas rasantes de las calles, entre los edificios con fachadas a calles opuestas.

#### **Artículo 9. BIC y entornos de protección.**

Corresponde a la Dirección General de Cultura la autorización de las obras

Que afecten a inmuebles declarados Monumentos, y a Jardines Históricos, así como a aquéllos comprendidos en su entorno, como establece el art. 19.1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio:

“En los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que

afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración”.

Corresponde a la Dirección General de Cultura la autorización de las obras que afecten a la delimitación establecida en las Zonas Arqueológicas incoadas o declaradas en tanto no se redacte las Normas Especial al que hace referencia el artículo 20 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en aplicación del artículo 20.3 de la mencionada Ley.

## **5. ORDENANZA SOBRE CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 1. Ámbito de aplicación.**

1. Las condiciones de usos que se fijan en estas normas serán de aplicación a todas las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

### **Artículo 2. Clasificación de usos.**

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

- a) Residencial
- b) Garaje-aparcamiento
- c) Comercial
- d) Administrativo
- e) Industrial
- f) Hotelero
- g) Salas de reunión
- h) Espectáculos
- i) Religioso
- j) Socio - Cultural
- k) Educativo
- l) Sanitario
- m) Deportivo

### **Artículo 3. Simultaneidad de usos.**

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

### **Artículo 4. Residencial**

#### **Condiciones de composición e higiénicas.**

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo (inodoro, lavabo y ducha), debiendo tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo.

3. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

4. Toda vivienda ha de ser exterior, por tanto, dos de sus piezas habitables tendrán fachada a calle, espacio público, o espacio libre privado que de a espacio público.

5. Cumplirán con los mínimos establecidos en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 (B.O.E. 1/3/44) y acuerdos de la Comisión Central de Sanidad Local sobre las condiciones higiénicas mínimas (B.O.E. 24/2/45), así como la normativa específica que se establezca a tal fin.

6. Se prohíben las viviendas interiores.

7. Se admiten las viviendas-apartamentos, compuestas por estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo, siempre que cuenten con una superficie mínima útil de 30 metros cuadrados y den fachada a calle o espacio público.

8. No se consideran piezas habitables el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y dependencia similares.

#### **Cocinas**

1. Serán independientes, salvo que se integren en el salón comedor en viviendas tipo apartamento. Los dormitorios, baños y aseos, no abrirán directamente a aquéllas.

2. Dispondrán de una pila y un fregadero.

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

### **Artículo 5. Garaje - aparcamiento.**

#### **Definición**

1. Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de acceso, paso y espera.

#### **Clasificación**

1. A los efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano en vivienda colectiva.
- 2.ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.
- 3.ª Garaje-aparcamiento uso público

#### **Condiciones de uso**

1. Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada 600 m<sup>2</sup> o fracción, de superficie útil.

2. La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

3. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la NBE CPI-96 y en el artículo 23 de las condiciones generales de la edificación.



**Artículo 6. Comercial****Definición**

1. Se entiende por comercio aquellos locales destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios (de regalos, librerías, etc.)

2. También se considera como uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre en la que predomine el uso comercial.

**Clasificación**

1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.<sup>a</sup> Grandes establecimientos comerciales: Se considera como tales a aquéllos cuya superficie útil de exposición y venta supera los 900 m<sup>2</sup>

- 2.<sup>a</sup> Mediano Comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea superior a ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados e inferior a mil (1.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, y su superficie útil de exposición y venta sea superior a ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados e inferior a novecientos (900 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

- 3.<sup>a</sup> Pequeño comercio: Se considera como tal aquel cuya superficie construida sea inferior a ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, y tenga una superficie útil de exposición y venta inferior a cien (100 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

**Condiciones de los locales**

1. Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda (salvo la excepción contemplada en el apartado 6).

b) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas (salvo la excepción contemplada en el apartado 6), caja de escalera ni

portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.

d) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 200 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, por cada 500 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, incrementando, además, un urinario para el de caballeros. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, supermercados, grandes superficies y pasajes comerciales, podrán agruparse estos servicios. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

g) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

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

h) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en la NBE CPI-96, NBE CA-88 y normativa vigente que le sea de aplicación.

i) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras a aplicar.

2. Los locales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que se unirá con escaleras y huecos en una superficie no inferior a 15 m<sup>2</sup>, la dimensión mínima de los huecos de contacto será de tres (3) metros.

3. En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>, dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

Además dispondrán asimismo en el interior de la parcela de dotación de aparcamientos destinados al público, a razón de cinco (5) plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie útil de exposición y venta.

4. Los locales que se establezcan en planta primera, sótano primero o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo del la calle.

5. Los locales comerciales en pasajes solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho superior al 7 % de su longitud, y como mínimo tres (3) metros.

6. Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m<sup>2</sup> y su acceso sea directo desde la calle. En este caso se permite la comunicación directa con la vivienda. Cumplirá las condiciones requeridas para el uso de vivienda.

## Artículo 7. Administrativo

### Definición

1. Son aquellos establecimientos destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

### Clasificación

1. Se consideran las siguientes categorías:

- 1.ª Edificios exclusivos
- 2.ª Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.
- 3.ª Despachos profesionales.

### Dimensiones y condiciones de los locales

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m.

2. En los restantes pisos la altura libre será de 2,50 m.

3. La superficie y volumen mínimo será de:

- a) Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada trabajador.
- b) Diez (10) metros cúbicos por cada trabajador.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

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

5. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

6. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

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

7. Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

8. En edificios de oficinas de categoría 1ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

9. Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

10. En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, NBE CA-88, y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

## Artículo 8. Industrial.

### Definición

1. A efectos de este Plan, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

**Clasificación** 1. A efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Almacenes e industrias en general: Comprende actividades e instalaciones realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñadas para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.

- 2.ª Talleres del automóvil: Reparación, mantenimiento y lavado de vehículos. Se exceptúa los talleres de chapa y pintura, camiones y maquinaria pesada, que se incluyen en la categoría 1.ª

- 3.ª Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación,

conservación, restauración o reparación de bienes y productos, con la intervención directa del operario o artesano y con la utilización de pequeña maquinaria.

- 4.ª Talleres domésticos: Actividades compatibles con el uso residencial ejercidas por el usuario de la vivienda.

#### Condiciones de los locales

1. Las edificaciones que se realicen para albergar industrias calificadas como de 1ª categoría, deberán de ubicarse en las zonas calificadas para ese uso. Estas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima será de tres (3) metros
- b) La superficie mínima del local de trabajo será de dos (2) metros por cada trabajador.
- c) El volumen mínimo por cada trabajador será de diez (10) m<sup>3</sup>
- d) Los pasillos principales tendrán una anchura mínima de 1,20 m. y los secundarios de 1,00 m.
- e) La separación entre máquinas no será menor de 0,80 m.
- f) Las escaleras no tendrán una altura mayor de 3,70 m. entre descansos.
- g) La distancia máxima entre puertas de salida al exterior no excederá de 45 m.
- h) El ancho mínimo de las puertas exteriores será de 1,20 m. cuando el número de trabajadores que las utilice normalmente no exceda de 50, y se aumentará el número de aquéllas o su anchura por cada 50 trabajadores más o fracción en 0,50 metros más.
- i) La puertas que sean de vaivén abrirán hacia el exterior.
- j) Tendrán iluminación natural, artificial o mixta, apropiada a las operaciones que se ejecuten. Siempre que sea posible se empleará la iluminación natural.
- k) Dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales y número de trabajadores ocupados simultáneamente, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de cinco lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.
- l) Se prohíbe instalar máquinas o aparatos ruidosos adosados a paredes o columnas de las que distarán como mínimo 0,70 m. de los tabiques medianeros y un (1) metro de las paredes exteriores o columnas.
- m) Dispondrá de abastecimiento de agua potable en proporción al número de trabajadores, fácilmente accesible a todos ellos y distribuidos en lugares próximos a los puestos de trabajo.
- n) Dispondrá de cuartos vestuarios y de aseo para uso del personal, debidamente separados para los trabajadores de un y otro sexo. La superficie mínima de mismos será de dos (2) metros cuadrados por cada trabajador, y la altura mínima del techo de 2,30 m.

- o) Dispondrá de los siguientes servicios sanitarios:
  - 1 lavabo por cada 10 empleados o fracción
  - 1 inodoro por cada 25 hombres o fracción
  - 1 inodoro por cada 15 mujeres o fracción
  - 1 urinario por cada 20 hombres o fracción

En caso de actividades que implique trabajos sucios se preverá una ducha con agua fría y caliente por cada diez trabajadores.

p) Se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100 m<sup>2</sup>) construidos.

2. Las industrias de 2ª categoría además de cumplir con lo especificado para las de 3ª categoría, cumplirán la siguiente condición:

a) Se preverá una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de taller.

3. Las industrias de 3ª categoría podrán ubicarse en la planta baja de los edificios de viviendas o en otros independientes cumpliendo las medidas correctoras necesarias para no causar molestias. Se permiten las que a continuación se relacionan entre otras:

- a) Lavanderías
- b) Elaboración de productos de panadería y pastelería.
- c) Reparación del calzado.
- d) Modisterías
- e) Imprentas
- g) Estudios y laboratorios fotográficos

4. Las industrias de 3ª categoría cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima construida no superará los 200 m<sup>2</sup>, y la potencia máxima total de los motores no sobrepasará los 25 CV.

b) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

c) Estarán dotados al menos de inodoro, lavabo y ducha.

d) El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5. Las industrias de 4ª categoría cumplirán con el uso de vivienda. Se permitirán pequeñas reformas en la vivienda para adecuarla al uso de la actividad.

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

#### Artículo 9. Hotelero (Alojamientos turísticos).

##### Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, camping, apartamentos turísticos, etc.), así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

La clasificación y condiciones de éstos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación específica vigente.

2. En cualquier caso cumplirá lo establecido en la NBE CPI-96.

#### **Artículo 10. Salas de reunión**

##### **Definición.**

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y ocio.

##### **Clasificación**

1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.<sup>a</sup> Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.

- 2.<sup>a</sup> Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.

- 3.<sup>a</sup> Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

##### **Condiciones de los locales**

1. Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con viviendas, caja de escalera ni portal de acceso a viviendas.

c) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 3,20 m. para los de 1.<sup>a</sup> categoría y 2,80 m. para los de 2.<sup>a</sup> categoría.

d) Dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público:

Para los de 1.<sup>a</sup> categoría: cuatro plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros, y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 500 personas o fracción, reduciéndose aquellas a la mitad en caso de que el aforo sea inferior a 300 personas.

Para los de 2.<sup>a</sup> categoría: hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie útil, un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m<sup>2</sup> serán de aplicación las condiciones establecidas para los de 1.<sup>a</sup> categoría. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

c) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de

iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

g) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

2. Solo se permiten el desarrollo de estas actividades en las plantas semisótanos, baja y primera de las edificaciones y excepcionalmente en cualquier otra planta de una edificación de características singulares.

3. Se prohíben expresamente los de 3.<sup>a</sup> categoría, excepto en los días de feria patronal, previa autorización municipal. Se permitirán las terrazas siempre que se justifique que, en la ocupación de la acera o zona peatonal, quede un paso libre para los peatones de un (1) metro como mínimo, y previa autorización municipal.

4. Las atracciones feriales solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de las revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sujetas dichas instalaciones.

#### **Artículo 11. Espectáculos.**

##### **Definición**

1. Corresponde a este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

##### **Clasificación**

1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.<sup>a</sup> Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.

- 2.<sup>a</sup> Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.

- 3.<sup>a</sup> Circos y demás espectáculos ambulantes.

Las actividades no relacionadas anteriormente, se clasificarán por analogía en las distintas categorías.

##### **Condiciones para su instalación**

1. Las actividades clasificadas en la categoría 3.<sup>a</sup>, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentado, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sometidas dichas instalaciones.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.



**Artículo 12. Religioso.**

**Definición.** Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

**Clasificación.** 1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Conventos.
- 2.ª Centros parroquiales.
- 3.ª Templos.
- 4.ª Capillas y oratorios.
- 5.ª Tanatorios

**Condiciones.** 1. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 13. Socio - Cultural.****Definición**

Corresponde a las actividades de relación social y a las culturales destinadas a la custodia, transmisión, fomento, difusión de la cultura y exposición del arte.

**Clasificación**

1. Se consideran las siguientes categorías:

- 1.ª Edificios exclusivos.
- 2.ª Locales en planta baja, primera y sótano.

**Condiciones de los locales**

1. Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes, pudiendo ocupar la planta baja, primera y sótano cuando éste se encuentre unido funcionalmente a la baja.

b) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 14. Educativo.****Definición**

1. Corresponde a los edificios y locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades.

**Clasificación**

1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.
- 2.ª Centros de investigación, Formación Profesional, EGB e Institutos.
- 3.ª Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos.

**Condiciones**

1. Las actividades clasificadas como de 3ª categoría, podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera, en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 en planta primera.

b) La superficie y volumen mínimo será de:

Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada estudiante.

Diez (10) metros cúbicos por cada estudiante.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

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

d) Los locales tendrán los siguientes servicios:

- Un inodoro y un lavabo se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

e) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

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

f) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 15. Sanitario.****Definición**

1. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

**Clasificación**

1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios.
- 2.ª Consultorios, centros médicos.
- 3.ª Clínicas veterinarias y establecimiento similares.

**Condiciones**

1. Los usos clasificados en 2ª y 3ª categorías podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 m. en planta primera.

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

c) Los locales tendrán los siguientes servicios:

- Un inodoro y un lavabo, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

d) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

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

e) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2. En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, NBE CPI-96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 16. Deportivo.****Definición**

Comprende las dotaciones destinadas a la práctica y enseñanza del ejercicio físico y deportes.

**Clasificación**

1. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.ª Edificios exclusivos.
- 2.ª Gimnasios y similares, en edificios compartidos.
- 3.ª Al aire libre

**Condiciones de los locales**

1. Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se permiten los gimnasios y similares, en las plantas bajas y semisótanos de los edificios donde exista el uso de vivienda u otros usos, debiendo disponer de accesos independientes.

b) En general, y para cada uso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, en la NBE CPI-96, CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y normativa vigente que le sea de aplicación.

**Artículo 17. Usos existentes.**

1. En general, los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, que resulten disconformes con él, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de su expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

2. Norma transitoria. En particular, los edificios industriales que se encuentran en zonas recalificadas para otros usos e incluidas en unidades de actuación podrán seguir desarrollando su actividad y realizar las instalaciones necesarias para tal desarrollo, hasta tanto no sea precisa su demolición por la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación correspondiente.

3. Por lo demás se estará a lo dispuesto en la Norma 20 de las Normas Urbanísticas.

**6. PROCEDIMIENTO DEL PLAN****Artículo 1. Tramitación.**

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

- a) Actos sujetos a licencia municipal
- b) Información urbanística. Cédula urbanística y cédula de edificación.
- c) Cédula de urbanización.
- d) Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- e) Garantía de urbanización.
- f) Recepción de obras de urbanización.

- g) Licencias de parcelación.
- h) Licencia urbanística (de obras).
- i) Informe técnico.
- j) Concesión de licencia.
- k) Obras menores.
- l) Acta de tira de cuerdas.
- m) Obras de emergencia.
- n) Cartel de obra.
- o) Modificaciones en obra.
- p) Prórroga de licencia.
- q) Terminación de las obras.
- r) Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.
- s) Devolución de fianza.
- t) Licencia de primera ocupación.
- u) Licencia de actividad.
- v) Actividades inocuas.
- w) Actividades calificadas.
- x) Acta de puesta en marcha
- z) Cambio de titularidad.
- aa) Autorizaciones previas.
- bb) Resolución única.
- cc) Contratos de suministros.
- dd) Autorizaciones excepcionales

2. Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas, deberán estar suscritas por el interesado o mandatario, a las cuales se adjuntará la documentación necesaria en cada caso, y se dirigirán al Excmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

3. En las solicitudes que requiera ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a su presentación en el citado Registro.

4. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, precisarán la autorización municipal y cumplirán los requisitos que establecidos en esta Ordenanza y legislación específica vigente. Dicha autorización será complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la dirección facultativa de la obra.

5. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

## **Artículo 2. Actos sujetos a licencia municipal.**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación.

2. Expresamente, estarán sujetos a previa licencia municipal:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta que se realicen en cualquier clase de suelo o subsuelo. De acuerdo con lo expresado en el artículo 221.2 de la LSRM se entenderán también como construcciones, las prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.

c) Las obras de modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) Las obras de instalaciones de servicios públicos.

h) Las parcelaciones en suelo urbano y urbanizable y las segregaciones en suelo no urbanizable.

j) Los movimientos de tierras, cuando supongan transformación paisajística, tales como desmontes, abancalamientos, explanación, excavación y terraplenado para la preparación de parcelas de cultivo o para uso urbanístico, salvo que tales actos estén incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

j) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa o corrección de cauces públicos, vía privadas, y en general cualquier tipo de obra o usos que afecten a la configuración del territorio.

k) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

l) Los usos y obras de carácter provisional.

m) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

n) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

o) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

p) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

q) La extracción de áridos y explotación de canteras.

r) La tala de masas arbóreas y de vegetación arbustiva, o de árboles que puedan afectar al paisaje, con excepción de las labores permitidas por la legislación agraria.

s) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

t) La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante.

v) La instalación de antenas, instalación de redes e infraestructuras eléctricas y de gas, instalaciones de telefonía, televisión por cable, telecomunicaciones u otros similares.

w) El cerramiento de fincas

Y en general, los demás actos que se expresan en el artículo 221 de la L.S.R.M.

### **Artículo 3. Información urbanística. Cédula urbanística y cédula de edificación.**

1. El Plan, el planeamiento que lo desarrolle, Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, y Proyectos urbanísticos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en los periodos de información pública y tras su aprobación definitiva, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, en el horario y dependencias que se establezcan para tal fin.

2. Los interesados en obtener cualquier información urbanística deberán formular solicitud por escrito, acompañando por triplicado un plano de situación a escala adecuada con referencias exactas a los planos del Plan para facilitar su correcta identificación.

3. El Ayuntamiento está obligado a expedir **cédula urbanística** sobre el régimen aplicable a la finca o sector de que se trate, en el plazo máximo de un (1) mes, entregando una de las copias del plano presentado con las indicaciones, alineaciones, o especificaciones que procedan.

Si la solicitud se refiere a aspectos concretos de las condiciones técnicas de un solar determinado que sirvan de base para la redacción de un proyecto, se expedirá una **cédula de edificación**. El Ayuntamiento expedirá, en el plazo máximo de un mes, el correspondiente documento, al que le adjuntará, copias del plano presentado con las indicaciones, alineaciones, o especificaciones que procedan.

4. En general se estará a lo especificado en el artículo 153 de la LSRM.

### **Artículo 4. Cédula de urbanización**

1. Los propietarios incluidos en el ámbito de una actuación podrá solicitar al Ayuntamiento la cédula de urbanización, documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de la actuación urbanística y su correcta implantación territorial. Ello de acuerdo con lo especificado en el artículo 131 de la LSRM

2. En general se estará a lo especificado en el citado artículo 131 de la LSRM.

3. En cuanto al plazo para expedir la cédula de urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la LSRM.

### **Artículo 5. Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.**

1. Elaboración.

Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle: Se estará a lo dispuesto en los artículos 127, 128 y 129 de la LSRM.

Proyectos de urbanización: Se estará a lo dispuesto en el artículo 159.4 de la LSRM.

2. Actos preparatorios.

En la elaboración de los Planes se estará a lo dispuesto en los artículos 130 a 134 de la LSRM.

3. Tramitación.

Planes Parciales y Planes Especiales: Se tramitarán conforme a lo especificado en los artículos 140 y 141 de la LSRM. En todos los casos la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización: Se sujetarán al procedimiento regulado en el artículo 142 de la LSRM. En todos los casos la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

4. Plazos para resolución de Planes y proyectos de iniciativa particular.

Se estará a lo especificado en el artículo 145 de la LSRM.

5. Documentación.

Planes Parciales: Contendrán la documentación mínima especificada en el artículo 123 de la LSRM.

Planes Especiales: Su contenido y documentación mínima se ajustará a lo indicado en el artículo 124 de la LSRM.

Estudios de Detalle: Será, como mínimo, la especificada en el artículo 125 de la LSRM.

Proyectos de Urbanización: La documentación mínima será la indicada en el artículo 159.3 de la LSRM, completada con la que especifica el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RDL 2/2000, de 16 de junio).

6. Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos antes citados para cada caso, y cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular habrán de consignar además los siguientes datos:

e) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de la misma.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.



f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

7. La documentación elaborada deberá cumplir, además de lo especificado en estas Normas, para cada caso, las siguientes condiciones:

a) La documentación se presentará por triplicado suscrita por facultativo legalmente autorizado y visada por el Colegio Oficial correspondiente, para su aprobación inicial. Una vez recaída la aprobación definitiva se presentarán dos nuevos, también visados.

b) En caso de que el expediente comprenda alguna modificación de otro existente, se señalarán con claridad todas las variaciones, dibujando con líneas de punto las alineaciones que desaparecen, con líneas continuas las que se mantienen y con líneas de trazos las nuevas alineaciones.

g) Se presentará, al menos, un ejemplar de los planos de proyecto sin doblar y en papel reproducible, o bien en soporte informático.

#### **Artículo 6. Garantía de urbanización.**

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 162 de la LSRM..

2. El compromiso indicado en el artículo 172.f se hará efectivo, conforme indica el mencionado artículo 162.1, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación.

#### **Artículo 7. Recepción de obras de urbanización.**

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 163 de la LSRM.

2. Al acta de cesión se acompañarán los planos definitivos de ejecución de las obras, firmados por el director de las obras y visados, en un juego de soporte papel y una copia en soporte informático.

#### **Artículo 8. Licencias de Parcelación.**

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo que se trate.

2. Están sujetos a licencia los actos de parcelación o división de terrenos enunciados en el artículo 221.3.a de la LSRM.

3. En el otorgamiento de licencias se tendrá en cuenta el régimen aplicable, según la clase de suelo, determinado en los artículos 87 a 91 de la LSRM.

4. La documentación a presentar para las licencias de parcelación urbanística será la siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación, con el siguiente contenido mínimo:

\* Descripción de la finca a dividir, con referencia al parcelario catastral.

\* Descripción de las fincas resultantes de la parcelación, con indicación de los nuevos linderos.

\* Justificación urbanística.

- Escritura de la finca o nota simple registral.

- Plano de la finca a parcelar, a escala mínima 1/1.000.

- Plano parcelario resultante, a escala mínima 1/1.000.

- Plano de emplazamiento sobre el de ordenación del Plan.

Dicha documentación deberá ir redactada por técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

Se permite la redacción de dicha documentación por la propiedad, cuando la parcelación resultante no sea superior a dos parcelas.

5. Las parcelaciones que no son urbanísticas (las divisiones de fincas en suelo no urbanizable) han de cumplir la ordenanza del suelo en que se sitúe la finca, cuando exista alguna construcción. En ausencia de construcciones habrán de cumplir lo dispuesto en el artículo 89.2 de la LSRM.

La documentación mínima a presentar con la solicitud de licencia de parcelación, en este caso, es la siguiente:

- Plano de situación de la finca sobre el del Plan General, a escala 1/25.000

- Escritura de la finca o nota simple registral.

- Correspondencia catastral de la finca matriz

- Plano de la finca matriz, sobre el catastral, a escala mínima 1/5.000, con indicación clara y reproducible de:

\* Linderos de la finca y de las partes en que se pretende dividir, indicando las superficies de la finca matriz y de las partes.

\* Situación de las construcciones existentes, con indicación de sus superficies y sus distancias a linderos y caminos. Situación legal de dichas construcciones e indicación de sus usos.

- Justificación de la condición de regable o no de la finca.

- Toda la documentación ha de ir firmada por el solicitante.

#### **Artículo 9. Licencias de obras.**

1. Para la ejecución de los proyectos de obras, será preciso obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia de obras (licencia urbanística), para ello, el promotor, deberá presentar en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud con el domicilio y D.N.I. del petionario.

b) Oficio del nombramiento de la Dirección Técnica de la obra visado por los Colegios Oficiales correspondientes.

c) Impreso estadístico de edificación y vivienda.

d) Proyecto de Ejecución por triplicado, firmado por técnico competente, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Los proyectos contendrán, como mínimo, la siguiente documentación:

- Memoria
- Anejos a la Memoria, con el contenido mínimo siguiente:
  - Justificación urbanística.
  - Justificación del cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad.
  - Justificación del cumplimiento de las NBE CT, CPI, CA, AE vigentes, y todas aquellas que le sean de aplicación a la obra de que se trate.
  - Justificación del cumplimiento de la Norma Sismorresistente NCSE-94.
  - Justificación del cumplimiento de la EHE.
  - Justificación del cumplimiento de la EF-96.
  - Justificación de los cálculos realizados para la estructura, instalaciones eléctricas, fontanería, saneamiento, etc.
  - Justificación de precios.
  - Y cuantos sean necesarios para justificar el cumplimiento de la normativa vigente que le sea de aplicación.
- Planos:
  - Situación, coincidente con el del Plan.
  - Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.
  - Estructurales.
  - Distribución y mobiliario.
  - Cotas y Superficies.
  - Instalaciones.
  - Alzados y secciones.
  - Detalles.
  - Urbanización.
  - Pliego de Condiciones.
  - Presupuesto:
    - Mediciones.
    - Cuadros de precios, en su caso.
    - Presupuesto de Ejecución Material.
    - Presupuesto de Ejecución por Contrata

El presupuesto del proyecto deberá estar actualizado, al momento en que se solicite la licencia.

Todo proyecto arquitectónico (de construcción o de rehabilitación integral) ha de ir acompañado de un proyecto, firmado por técnico competente en materia de telecomunicaciones, de las infraestructuras comunes en el edificio para el acceso a los servicios de telecomunicación, con la documentación mínima indicada en el artículo 8 del reglamento regulador de las infraestructuras

comunes de telecomunicaciones (RD 279/1999, de 22 de febrero).

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

- Memoria
- Anejos a la Memoria:
  - Justificación urbanística.
  - Justificación del cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad.
  - Planos:
    - Situación coincidente con el del Plan.
    - Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.
    - Distribución y mobiliario
    - Cotas y Superficies
    - Alzados y secciones
    - Urbanización.
    - Pliego de Condiciones.
    - Presupuesto:
      - Presupuesto de Ejecución Material
      - Presupuesto de Ejecución por Contrata

3. En el caso de que la tramitación de la licencia se haya realizado con un Proyecto Básico, ni se procederá a la Tira de Cuerdas, hasta que sea presentado en el Registro del Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución.

#### **Artículo 10. Informe técnico.**

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

- a) Informe sobre planeamiento
- b) Informe sobre servicios urbanísticos.

2. El informe sobre planeamiento se realizará respecto al contenido de estas Normas; en él se reflejará si cumple o no con la zonificación, Ordenanzas y Normas establecida en la zona y si la zona está afectada por suspensión de licencias.

3. El informe sobre los servicios urbanísticos versará sobre los servicios exigibles y de los que carece la parcela, evaluando los que le faltan, e indicando si son técnicamente realizables. También hará una valoración sobre posibles daños a causar a los servicios y bienes públicos existentes, para fijar una fianza que garantice su reparación.

4. Propondrá sobre si es procedente o no la concesión de la licencia, y los plazos de iniciación, interrupción y finalización de las obras, así como la valoración de las garantías a exigir.

#### **Artículo 11. Concesión de licencia.**

1. Las licencia se otorgarán por el procedimiento establecido en la vigente legislación de Régimen Local, y su concesión no implicará responsabilidad municipal

por los daños a terceros que se pudieran producir con motivo de la ejecución de las obras., ni se podrá invocar su concesión por los particulares para disminuir sus responsabilidades legales derivadas de la realización de actividades contrarias a derecho.

2. Una vez presentados los documentos citados se formulará la propuesta de concesión o denegación de licencias. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir, las irán suscritas además por el técnico correspondiente.

3. Las licencias de obras que se soliciten para un uso específico de la edificación, no se concederán hasta que se obtenga la licencia de la actividad para dicho uso.

4. Con el documento de concesión de licencia y una vez pagadas las tasas correspondientes se entregará al solicitante una copia del proyecto aprobado y sellado que quedará en poder de la Dirección Facultativa de la obra y a disposición de los Técnicos Municipales en su visita de inspección.

5. En general se estará a lo dispuesto en los artículos 216, 217 y 218 de la LSRM, por lo que en el caso de obras mayores, además del informe técnico, es preceptivo un informe jurídico.

#### **Artículo 12. Obras menores.**

1. Se entienden por obras menores las conceptuadas como tales en el artículo 215 de la LSRM..

2. Estarán sujetas a licencia municipal de obras. En este caso no será preciso la presentación de proyecto técnico.

#### **Artículo 13. Acta de tira de cuerdas.**

1. Tras la aprobación del proyecto básico, concedida la licencia de obras, y presentado el proyecto de ejecución, será imprescindible antes del comienzo de las obras el levantamiento sobre el terreno del Acta de tira de cuerdas, según modelo oficial, acompañado de plano de situación a escala mínima 1/1000, en el que se indicarán las condiciones específicas impuestas en alineaciones y rasantes.

2. El Acta, con los documentos que se adjunten, deberá ser firmadas por el promotor, técnico director de las obras, técnico municipal y el concejal delegado de urbanismo. La tira de cuerdas, como primer acto con el que se da comienzo la construcción, precisará para su expedición el que se compruebe, en su caso, por los técnicos municipales la fidelidad del proyecto de ejecución al proyecto básico con el cual se concedió la licencia. Esta comprobación se hará constar en el Acta.

#### **Artículo 14. Obras de emergencia.**

1. Tendrán carácter de obras de emergencia aquellas cuya ejecución trate de evitar un grave e inmediato daño público, tales como las relacionadas con asuntos de ruinas inminentes, catástrofes y accidentes.

2. En los casos de emergencia se podrá solicitar licencia presentando certificado justificativo y motivado, firmado por el técnico competente que dirigirá las obras, de la urgencia de las mismas. Tras la comprobación e informe del técnico municipal, se podrá conceder la licencia solicitada sin los trámites y requisitos señalados anteriormente, expedida directamente por la Alcaldía y limitada, si así se considera en el informe técnico, a las que hayan de ejecutarse con urgencia.

3. En todo caso la licencia deberá quedar condicionada a la presentación, en el plazo de quince (15) días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación precisa para la tramitación ordinaria de la licencia.

#### **Artículo 15. Cartel de obra.**

1. Durante la ejecución de las obras se colocará en lugar visible desde la vía pública un cartel de dimensiones adecuadas en el que figurarán los siguientes datos:

- Denominación de la obra
- Nombre y dirección del promotor
- Nombre de los técnicos directores de la obra y coordinador de seguridad y salud.
- Nombre del constructor
- Número de expediente y fecha de concesión de la licencia municipal.

2. Cuando las obras fuesen de promoción oficial, o subvencionadas por cualquier organismo público, el cartel deberá ajustarse a las condiciones específicas fijadas por el organismo correspondiente.

#### **Artículo 16. Modificaciones en obra.**

1. Cualquier modificación que se pretenda realizar durante la ejecución de la obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento mediante documentos debidamente visados. Tras el informe del técnico municipal se procederá a su aceptación si no implica modificaciones sustanciales en cuanto a habitabilidad y composición de la fachada.

2. En caso de que la modificación sea sustancial, deberá presentarse un proyecto modificado para su preceptiva tramitación, y solicitud de nueva licencia total o parcial, según las partes afectadas, originando en su caso una liquidación de tasas complementarias.

3. Las modificaciones introducidas sin la previa aceptación municipal supondrán la suspensión de la licencia y la incoación de expediente de infracción urbanística.

#### **Artículo 17. Prórroga de licencia.**

1. Si durante la ejecución de las obras se prevé que la terminación de las mismas no concluirá en el plazo fijado en la licencia, el promotor deberá solicitar su prórroga, que se otorgará automáticamente con un plazo igual al inicialmente concedido, siempre que se hubieran modificado las circunstancias urbanísticas que posibilitaron la primera concesión.

2. Si caducara la licencia antes de acabarse la obra, esta deberá de paralizarse, no pudiéndose reanudar hasta la obtención de nueva licencia, que obligaría al abono de las tasas correspondientes.

#### **Artículo 18. Terminación de las obras.**

1. Las obras deberán finalizar en los plazos establecidos en la licencia y sus prórrogas reglamentarias.

2. En ningún caso se permitirá que las obras iniciadas queden sin concluir. En caso de infringirse esta condición el Ayuntamiento fijará un plazo de terminación, si no estuviera contenido en las condiciones de la licencia, tras la incoación de expediente, pudiendo imponer, en caso de incumplirse, las sanciones económicas pertinentes.

3. No se considerará que la obra está terminada si no se han retirado de los viales y espacios públicos, los escombros, materiales, andamios, vallas y demás obstáculos que se depositaron durante la ejecución de la obra, y reparado todos los daños producidos en la pavimentación, mobiliario urbano y servicios existentes en la calle o espacio público.

4. Terminadas las obras, el peticionario deberá presentar instancia al Ayuntamiento, comunicando su finalización, en el plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha del Certificado Final de Obra, acompañando fotocopia de dicho documento.

#### **Artículo 19. Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.**

1. Cualquier incumplimiento del promotor de las obligaciones contraídas en la licencia, o de las legalmente establecidas, podrá sancionarlo la autoridad municipal, dictando las disposiciones oportunas.

#### **Artículo 20. Devolución de fianza.**

1. Cuando la licencia se hubiere concedido condicionada a la presentación de fianza, el promotor podrá solicitar, una vez terminada la obra, la devolución de la fianza depositada. Tras la comprobación, por los técnicos municipales, del cumplimiento de las condiciones por las que se exigió la fianza, se procederá a la devolución de la misma.

#### **Artículo 21. Licencia de primera ocupación.**

1. Su objeto y regulación están determinados en el artículo 214.b de la LSRM.

2. La solicitud de la licencia de primera ocupación se realizará por el titular de la licencia a la vez que se presente la documentación indicada en el apartado 4 del artículo 18 de estas Ordenanzas, acompañada de la justificación del cumplimiento de las obligaciones contraídas en la licencia.

3. El Ayuntamiento comprobará que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto y los condicionantes impuestos en la licencia..

4. El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será de dos meses, salvo reparos subsanables, estando sujetas al régimen de silencio positivo.

5. La obtención de la licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

6. Para la declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones.

#### **Artículo 22. Licencia de actividad.**

1. Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad, aun cuando estuviere exenta de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a los locales ocupados.

3. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá solicitarse por escrito tal circunstancia al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor de lo previsto en estas Normas.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresa.

#### **Artículo 23. Actividades inocuas.**

1. Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para personas. En concreto son las que se relacionan en el ANEXO III de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

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

a) Para los locales de menos de 100 m<sup>2</sup>:

- Instancia en modelo oficial.

- Plano de situación de local.

- Croquis de la planta del local acotándolo, con expresión de su superficie, firmado por el solicitante.

b) Para los locales de más de 100 m<sup>2</sup>:

- Instancia en modelo oficial.

- Proyecto técnico, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

- Memoria Ambiental.



3. Los locales de menos de 100 m<sup>2</sup> dispondrán, como mínimo de un aseo, un extintor contra incendios y los puntos de alumbrado de emergencia que en cada caso correspondan, en cualquier caso cumplirán con lo establecido con la NBE CPI-96.

4. Los solicitantes de la licencia de la actividad no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de actividad y de obras.

#### **Artículo 24. Actividades calificadas.**

1. Se definen como las que para el desarrollo de su actividad, precisan la aplicación de medidas correctoras en sus instalaciones para evitar causar molestias a los vecinos y cualquier tipo de contaminación en el medio ambiente. En concreto son las que se relacionasen los ANEXOS I, II y IV de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

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

- Instancia en modelo oficial.
- Tres ejemplares del proyecto técnico.
- Memoria Ambiental.

3. El proyecto técnico deberá ser suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Estará integrado por la siguiente documentación como mínimo:

- Memoria:
- Anejos a la Memoria:
- Justificación urbanística.
- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente aplicable al local por su uso (NBE CPI- 96, NBE CA-88, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y actividades recreativas, Reglamento electrotécnico de baja tensión, Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, etc.)

4. Planos: (Plantas, alzados y secciones a escala 1/50, 1/100 o 1/200)

- Situación coincidente con el del Plan.
- Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.
- Distribución y mobiliario
- Cotas y Superficies
- Instalaciones
- Alzados y secciones
- Detalles
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto:
- Mediciones
- Presupuesto de Ejecución Material
- Presupuesto de Ejecución por Contrata
- Relación valorada de maquinaria a precios actuales de mercado

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

- En caso de actividad sometida a evaluación de impacto ambiental, se acompañará la declaración correspondiente.

4. En general estas actividades se regularán por la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y su tramitación seguirá el procedimiento establecido en dicha Ley.

5. Los solicitantes de la licencia de la actividad no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de actividad y de obras.

#### **Artículo 25. Acta de puesta en marcha.**

1. Con carácter previo al inicio de una actividad evaluada o calificada, deberá obtenerse el acta de puesta en marcha y funcionamiento del Ayuntamiento o de la Consejería correspondiente, según corresponda. A tal efecto el titular deberá presentar, en su caso, la documentación cuyo contenido garantizará que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas en la declaración o calificación.

2. A la instancia de solicitud de la puesta en marcha de la actividad se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Licencia de actividad
- b) Licencia de obras de la edificación o del acondicionamiento del local, en su caso.
- c) Certificado Final de Obra de la edificación o del acondicionamiento del local o de la instalación. En estos últimos casos, el certificado deberá contener además las condiciones de solidez estructural en que se encuentra el local, si no se hace referencia de ello en el proyecto aprobado.

3. Los titulares de la licencia de actividad no podrán proceder al inicio de la misma hasta que obtengan el acta de puesta en marcha.

#### **Artículo 26. Cambio de titularidad.**

1. Los cambios de titularidad, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán mediante instancia en modelo oficial, incluyendo en la documentación, la licencia de apertura del antecesor y recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E., serán concedidos, previa comprobación por los servicios técnicos municipales.

#### **Artículo 27. Autorizaciones previas.**

1. Para todo acto sujeto a autorización legalmente exigible por los distintos organismos del Estado o de la

Comunidad Autónoma, no se podrá otorgar la licencia solicitada si antes no cuenta con la autorización que fuese preceptiva.

2. En caso de que la competencia para la preceptiva autorización sea municipal, ésta se entenderá concedida o denegada en el mismo acto de la licencia.

#### **Artículo 28. Resolución única.**

En los supuestos en que sea preceptiva licencia de actividad y, además, licencia urbanística, se estará a lo regulado en el artículo 218 de la LSRM.

#### **Artículo 29. Contratos de suministros.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 220 de la LSRM.

#### **Artículo 30. Autorizaciones excepcionales.**

1. Se podrán autorizar excepcionalmente, por el órgano autonómico competente, las construcciones y usos recogidos en los artículos 76.2, 77.2 y 83.4 de la LSRM. Esto es:

\* En suelo no urbanizable de protección específica, sin planeamiento específico.

- Usos y obras provisionales.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

\* En suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.

- Actuaciones de interés público.

- Vivienda familiar

\* En suelo urbanizable sin sectorizar:

- Actuaciones de interés público, Incluyéndose las recogidas en el artículo 83.4 de la LSRM.

2. El procedimiento es el regulado en el artículo 86 de la LSRM.

#### **INFRACCIONES Y FISCALIZACIÓN**

#### **Artículo 31. Ineficacia de alineaciones y rasantes.**

1. El Acta de tira de cuerdas deberá efectuarse en el día y hora señalado por el Ayuntamiento. En caso de no presentarse la propiedad o su Director de obra, en la fecha y hora fijada, se perderán los derechos, y para proceder a su práctica será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, se hubiese pedido un aplazamiento, que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de la incomparecencia.

2. Las alineaciones marcadas tendrá un plazo de validez de seis (6) meses, contado a partir de la fecha de la tira de cuerdas, transcurrido el cual, sin haberse ejecutado la edificación, quedará caduca.

#### **Artículo 32. Ineficacia de la licencia.**

1. Las licencias, cuyas obras o instalaciones no comiencen durante el plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la concesión, o cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período

superior al expresado, quedarán automáticamente caducas. No obstante podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no excederá, como máximo, de un período igual. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 33. Revisión de obras.**

1. En todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Técnicos Municipales, previa citación por oficio al técnico de la dirección de obra del mismo grado que el municipal que ha de llevar a cabo la inspección.

#### **Artículo 34. Declaración de ruina.**

1. En general se estará a lo dispuesto en el artículo 224 de la LSRM.

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

#### **Artículo 35. Órdenes de ejecución.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 225 de la LSRM, en concordancia con el artículo de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina urbanística.

#### **Artículo 36. Protección de la legalidad urbanística.**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 226 a 253 de la LSRM.

### **7. ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA.**

#### SUELO URBANO

1a	RESIDENCIAL. Edificación Cerrada
1b	RESIDENCIAL. Edificación Abierta Intensiva
1c	RESIDENCIAL. Edificación Abierta Extensiva
2a	INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.
2b	INDUSTRIAL EXTERIOR. Edificación Abierta
3. <sup>a</sup>	EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada
3b	EQUIPAMIENTOS. Edificación Abierta
4a	ESPACIOS LIBRES CASCO
4b	ESPACIOS LIBRES EXTERIOR
5	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
6	SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS

#### SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL

#### SUELO NO URBANIZABLE

NURT	REGADÍO TRADICIONAL
NUNR	NUEVOS REGADÍOS
NUS	SECANO
NUP	CON PROTECCIÓN ESPECIAL

#### SISTEMAS GENERALES

S.G.V.	SISTEMA GENERAL VIARIO
S.G.A.	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- S.G.S. SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
- S.G.E. SISTEMA GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN
- S.G.H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO
- S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- S.G.G. SISTEMA GENERAL DE GASIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

**1a RESIDENCIAL. Edificación Cerrada**

**Ordenación.**

Edificación en manzana cerrada.  
Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

**Volumen**

Limitación de altura, n.º de plantas y fondo máximo

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 6 ml

Se admiten excepciones entre medianerías

Altura máxima Nº de plantas indicado en los planos.

Altura máxima según nº de plantas

I - 4 m

II - 7 m

III - 10 m

IV - 13 m

V - 16 m

Altura mínima Una planta menos.

Fondo edificab. 5 m en planta de piso

Sin limitación en planta baja (15 m para uso residencial)

Vuelos Abiertos y cerrados

Vuelos según ancho de calle :

menor de 4m - 0,20 m

Mayor de 4 y menor de 6 m - 0,40 m

Mayor de 6 y menor de 8 m - 0,60 m

Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m

Mayor de 10 - 1,00 m

Longitud máx. Vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada

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

**Usos**

Uso preferente Residencial

En la manzana denominada "El Ranchón" EL uso exclusivo será el de Salas de Reunión en categorías 2ª y 3ª

Usos prohibidos Industrial en 1ª categoría y 2ª Industrial en categoría 3ª, cuando se superen los 10 CV de potencia instalada en motores.

Comercial en categoría 1ª

Salas de reunión en categoría 1ª, excepto casino, bingo y salas de fiesta de juventud.

Espectáculos en categoría 2ª y 3ª

Religioso en categoría 5ª

Deportivo en categoría 3ª

**Estética**

Normas generales estéticas

**1b RESIDENCIAL. Edificación Abierta Intensiva**

**Ordenación**

Edificación abierta.

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.

**Volumen**

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>

Fachada mínima 8 ml

Ocupación 80 %

Altura máxima II - 7 m

Altura mínima Una planta menos.

Separ.linde.de calle 3 m.

Se admite el no retranqueo a lindero de calles laterales. En las manzanas de aplicación de la ordenanza, las calles laterales son las opuestas de menor longitud de fachada.

**Vuelos**

Vuelos según ancho de calle:

menor de 4 m - 0,20 m

Mayor de 4 y menor de 6 m - 0,40 m

Mayor de 6 y menor de 8 m - 0,60 m

Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m

Mayor de 10 - 1,00 m

Longitud máx. vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada

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

**Usos**

Uso preferente Residencial

Usos prohibidos Industrial en 1ª categoría y 2ª

Comercial en categoría 1ª

Salas de reunión en categoría 1ª

Espectáculos en categoría 2ª y 3ª

Religioso en categoría 5ª

Deportivo en categoría 3ª

**Estética**

Normas generales estéticas

**1c RESIDENCIAL. Edificación Abierta extensiva**

<b>Ordenación</b>	Edificación abierta. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.
<b>Volumen</b>	
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	15 ml
Ocupación	30 %
Altura máxima	II - 7 m
Altura mínima	Una planta menos.
Separ.linde.parcela.	3 m. La separación a linderos de parcela se medirá desde la línea de vuelos
Separ.linde.de calle	Se admite el no retranqueo a lindero de calle en una longitud de 6 m
Vuelos	Vuelos en parcela.Libre Vuelos en fachada (lindero de calle) según ancho de calle : Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m Mayor de 10 - 1,00 m Longitud máx. Vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada. Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

**Usos**

Uso preferente	Residencial
Usos prohibidos	Industrial en categorías 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> . Comercial en 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> categoría. Espectáculos en 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> categoría. Religioso en categoría 5. <sup>a</sup>

**Estética** Normas generales estéticas**2a INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.**

<b>Ordenación</b>	Edificación de tipo industrial en manzana cerrada Alineaciones y rasantes señaladas en planos.
<b>Volumen</b>	Limitación de altura y fondo edificable.
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10 m
Altura máxima	II plantas/ 9 metros
Ocupación máxima	100 %
Vuelos	Vuelos según ancho de calle : Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m Mayor de 10 - 1,00 m Longitud máx. vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada.

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

**Usos**

Uso preferente	Industrial 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> categoría Industrial 1 <sup>a</sup> categoría, excepto las incluidas en el Anexo I y 1 a 9 del Anexo II de la L.P.M.A. de la R.M.
Usos tolerados	Residencial en planta alta. Máximo 1 viv/ en parcela de 450 m <sup>2</sup> .
Usos prohibidos	Residencial en planta baja. Religioso en categoría 5. <sup>a</sup>

**Estética**

Normas generales estéticas.

Quando la cubierta sea de fibrocemento o chapa, será de color acorde con los de las cubiertas permitidas en el entorno.

**2b INDUSTRIAL. Edificación Abierta.**

<b>Ordenación</b>	Edificación abierta de tipo industrial Alineaciones y rasantes de linderos de calle señalados en planos.
<b>Volumen</b>	Limitación de altura y ocupación de parcela.
Altura máxima	II plantas/ 9 metros
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	60 %
Separac. lind.parc.	3 m.
Vuelos	Libre. La separación a linderos se medirá desde la línea de vuelos.

**Usos**

Uso preferente	Industrial 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> categoría Industrial 1 <sup>a</sup> categoría, excepto las incluidas en el Anexo I y 1 a 9 del Anexo II de la L.P.M.A. de la R.M. Comercial en categoría 1. <sup>a</sup>
Usos tolerados	Residencial en planta alta. Máximo 1 viv/ en parcela de 1.500 m <sup>2</sup> .
Usos prohibidos	Residencial en planta baja para parcelas menores de 2.000 m <sup>2</sup>

**Estética**

Normas generales estéticas.

Quando la cubierta sea de fibrocemento o chapa, será de color acorde con los de las cubiertas permitidas en el entorno.

**3a EQUIPAMIENTOS. Edificación Cerrada**

<b>Ordenación</b>	Edificación cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos
<b>Volumen</b>	Los edificios de esta zona se ajustarán a las siguientes condiciones



Altura máxima La de la manzana donde se encuentre o cuatro plantas  
 Podrá alterarse la distribución interior de altura por pisos

Vuelos Vuelos según ancho de calle:  
 menor de 4 m - 0,20 m  
 Mayor de 4 y menor de 6 m - 0,40 m  
 Mayor de 6 y menor de 8 m - 0,60 m  
 Mayor de 8 y menor de 10 m - 0,80 m  
 Mayor de 10 - 1,00 m  
 Longitud máx. vuelos cerrados el 60 % de la longitud de fachada  
 Cuando una edificación dé a dos o más calles el cómputo de la longitud será independiente para cada una de sus fachadas

**Usos**

Uso preferente - Administrativo  
 - Socio - cultural  
 - Religioso  
 - Educativo  
 - Sanitario

Usos prohibidos Residencial, excepto el relacionado con el equipamiento.  
 Garaje aparcamiento en categoría 1ª y 2ª  
 Comercial, excepto mercado público.  
 Industrial.  
 Salas de reunión.  
 Religioso en categoría 5ª  
 Deportivo en categoría 3ª

Equipamientos existentes: en ellos habrá de mantenerse el uso actual ( el recogido en las páginas 39, 40, 41, 56 y 72 de la Memoria). Solo se permite su transformación, a otros usos entre los no prohibidos, cuando el equipamiento actual se mantenga en ubicación próxima y en extensión superficial.

**Estética** Normas generales estéticas.

**3b EQUIPAMIENTO. Edificación Abierta**

**Ordenación** Edificación abierta  
 Alineaciones y rasantes de linderos señalados en planos  
 Ordenación detallada mediante Proyecto específico

**Volumen** La distribución de volúmenes dentro de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones :

Altura máxima 10 m y III plantas de altura  
 Ocupación Máxima 60 %  
 Retranqueos A parcelas colindantes 3 m.  
 Vuelos No se admitirán vuelos sobre ocupación máxima.

**Usos**

Uso preferente - Administrativo  
 - Socio - cultural  
 - Religioso  
 - Educativo  
 - Sanitario  
 - Deportivo

Usos prohibidos Residencial, excepto el relacionado con el equipamiento.  
 Garaje aparcamiento en categoría 1ª y 2ª  
 Comercial, excepto mercado público.  
 Industrial.  
 Salas de reunión.

Equipamientos existentes: en ellos habrá de mantenerse el uso actual ( el recogido en las páginas 39, 40, 41, 56 y 72 de la Memoria). Solo se permite su transformación, a otros usos entre los no prohibidos, cuando el equipamiento actual se mantenga en ubicación próxima y en extensión superficial.

**Estética** Normas generales estéticas.

**4a ESPACIOS LIBRES CASCO.**

**Ordenación** Áreas delimitadas en planos  
 Ordenación detallada mediante Proyecto específico

**Volumen** No se permite la edificación salvo, aseos y pequeños kioscos al servicio público.

Altura máxima I planta/ 3m  
 Ocupación Máxima Kioscos - 9 m²  
 Aseos - 20 m²

**Usos**

Uso preferente Espacios libres, jardines y parques de uso y dominio público, juego de niños.

Usos tolerados Usos de servicios públicos : Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos

Usos prohibidos Todos los demás

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

**4b ESPACIOS LIBRES EXTERIOR.**

<b>Ordenación</b>	Áreas delimitadas en planos Ordenación mediante Proyecto específico
<b>Volumen</b>	No se permite la edificación, salvo construcciones de carácter auxiliar para servicios públicos, que se ajustarán a las siguientes condiciones : No se admitirán en zonas menores de 1000 m <sup>2</sup>
Altura máxima	I planta/ 4m
Ocupación Máxima	5 %
<b>Usos</b>	
Uso preferente	Espacios libres de uso y dominio público, jardines, parques, juegos de niños, áreas peatonales.
Usos tolerados	Usos de servicios públicos . Aseos, Miradores, Fuentes y Kioscos
Usos prohibidos	Todos los demás
<b>Estética</b>	Tratamiento adecuado de jardinería, preferencia a la plantación de arbolado

**5 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

<b>Ordenación</b>	Áreas delimitadas en planos Ordenación detallada mediante Proyecto específico
<b>Volumen</b>	No se permite la edificación ni sus vuelos sobre él.
<b>Usos</b>	
Uso preferente	Espacios libres de uso y dominio privado, jardines y superficies duras.
Usos prohibidos	Todos los demás
<b>Estética</b>	Tratamiento adecuado de jardinería, con preferencia a la plantación de arbolado.

**6 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS**

<b>Ordenación</b>	Áreas delimitadas en planos
<b>Volumen</b>	El ocupado por la caseta e instalación de servicio que se precise. Altura máxima: I planta/ 3m
<b>Usos</b>	
Uso preferente	Casetas para el servicio público (centro de transformación, cuadros de mando para alumbrado público, etc.).
Usos prohibidos	Todos los demás
<b>Estética</b>	Tratamiento adecuado con el entorno. Las casetas de los transformadores se pintarán para que queden integrados en el entorno, y los centros de mando para el alumbrado público se diseñarán conforme a las zonas

adyacentes en que hayan de integrarse. Junto a zonas verdes, tendrán cubierta y estarán pintados.

**SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL(UAR)**

Las construcciones que se levanten en los suelos urbanos de agregado rural delimitados en los planos ("HOYA DE D. GARCÍA", "CABEZO NEGRO" Y " LA MARAÑA"), se sujetarán a la siguiente normativa:

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>, excepto las existentes de menores dimensiones.

- Ocupación máxima 80%, respetando siempre la línea máxima de edificación marcada en planos.

- Altura máxima: II plantas, 7 m.

- Las construcciones existentes que se rehabiliten podrán mantener sus condiciones actuales de altura y ocupación.

- Usos: Permitidos: vivienda unifamiliar, almacén agrícola y alojamientos rurales.

Prohibidos: los demás.

- Normas estéticas: las de la norma general.

**SUELO NO URBANIZABLE**

NURT - Regadío tradicional

NUNR - Nuevos regadíos

NUS - Secano

NUP - Protección especial

NURTI - NUNRI - Inadecuado

**NURT. REGADÍO TRADICIONAL****Definición**

Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, a los regadíos descritos así en la Memoria e identificados en los planos como NURT.

**Condiciones de volumen**

Parcela mínima: 5.000m<sup>2</sup> (20.000 m<sup>2</sup> para viviendas).

Ocupación máxima: 4 % (para vivienda: 1%)

Altura máxima : II plantas / 7 m.

Separación linderos: 5 m.

Separación eje caminos de huerta: 15 m.

Separación otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

Excepciones :

1.Instalaciones propias del cultivo:

OBRAS MENORES A EFECTOS DE TRAMITACIÓN

:

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

\* Superficie máxima : 6 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)

\* Altura máxima : 2,20 m. I planta

\* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.

\* Separación de linderos : 2 m.

\* Separación ejes caminos de huerta : 6 m.

\* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

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

\* Superficie máxima : 20 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)

\* Altura máxima : 2,50 m. l planta

\* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.

\* Separación de linderos : 5 m.

\* Separación ejes caminos de huerta : 15 m.

\* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

Se declara la incompatibilidad entre las dos anteriores excepciones, además de no regir en enclaves no regables.

#### OTRAS CONSTRUCCIONES:

- Las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos).

\* Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.

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

2. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.

3. Edificaciones e instalaciones de interés público:

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

4. Edificios de interés:

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

#### Condiciones de uso de la edificación

##### Usos permitidos :

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

\* Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (corrales domésticos según anexo III Ley P.M.A. de la Región de Murcia).

\* Otras ganaderas: A excepción de las explotaciones porcinas, las que no precisen (según el anexo I de la Ley de P.M.A. de la Región de Murcia, 1.995) evaluación de impacto ambiental, disminuidas al 25% en el número de cabezas. A los efectos de tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio de 500 m, tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

\* Instalaciones propias del cultivo.

2. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos. Las infraestructuras no vinculadas al regadío, se tramitarán como de interés público.

3. Vivienda familiar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

\*Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la producción agropecuaria.

4. Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

#### Estética

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

Tratamiento obligado de jardinería.

#### NUNR. – NUEVOS REGADÍOS.

##### Definición

Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, los regadíos descritos así en la Memoria e identificados en los planos como NUNR.

##### Condiciones de volumen

Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 2 %

Altura máxima : 11 plantas / 7 m.

Separación linderos: 5 m.

Separación eje caminos de huerta: 15 m.

Separación otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

##### Excepciones :

1. Instalaciones propias del cultivo:

##### OBRAS MENORES A EFECTOS DE TRAMITACIÓN

:

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

\* Superficie máxima : 6 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)

\* Altura máxima : 2,20 m. l planta

\* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.

\* Separación de linderos : 2 m.

\* Separación ejes caminos de huerta : 6 m.

\* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

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

\* Superficie máxima : 20 m<sup>2</sup> (computando en el 4 %)

\* Altura máxima : 2,50 m. l planta

\* Parcela mínima : Unidad mínima de cultivo.

\* Separación de linderos : 5 m.

\* Separación ejes caminos de huerta : 15 m.

\* Separación otros caminos : Según norma o ley correspondiente

Se declara la incompatibilidad entre las dos anteriores excepciones, además de no regir en enclaves no regables.

#### OTRAS CONSTRUCCIONES:

- Las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos).

\*Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.

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

2. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.

3. Edificaciones e instalaciones de interés público:

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

4. Vivienda familiar:

\*Ocupación máxima 1%.

5. Edificios de interés:

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

#### Condiciones de uso de la edificación

##### Usos permitidos :

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

\* Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (corrales domésticos según anexo III Ley P.M.A. de la Región de Murcia).

\* Otras ganaderas: A excepción de las explotaciones porcinas, las que no precisen (según el anexo I de la Ley de P.M.A. de la Región de Murcia, 1.995) evaluación de impacto ambiental, disminuidas al 25% en el número de cabezas. A los efectos de tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio de 500 m, tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

\* Instalaciones propias del cultivo.

2. Las construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos. Las infraestructuras no vinculadas al regadío se tramitarán como de interés público.

3. Vivienda familiar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población:

\*Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la producción agropecuaria.

4. Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

#### Estética

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

Tratamiento obligado de jardinería.

#### NUS. – SECANO.

##### Definición

Corresponde esta categoría de suelo, de forma genérica, las áreas identificadas en los planos como NUS.

##### Condiciones de volumen

Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 0,5 %

Altura máxima : 11 plantas / 7 m.

Separación linderos: 10 m.

Separación eje caminos de la red local y comunes de acceso a varias fincas: 15 m.

Separación otros caminos y carreteras: Según norma correspondiente.

##### Excepciones :

1. Las construcciones que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos).

\*Ocupación máxima: La que determine el Órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, con máximo del 15 % para instalaciones agrícolas y ganaderas ( para vacuno, ovino, caprino y avícola), y 0,5 % para porcino con un máximo de 350 cabezas.

1.1. Las construcciones que guarden relación con la explotación extractiva.

\*Parcela mínima: La de la explotación.

\*Ocupación máxima: La que se justifique como necesaria.

2. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.



### 3. Edificaciones e instalaciones de interés público:

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

### 4. Edificios de interés:

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

## Condiciones de uso de la edificación

### Usos permitidos :

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

\* Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas (porcino, máximo 350 cabezas). Para la incompatibilidad de usos ganaderos con el residencial se establecen las siguientes distancias mínimas, que son aplicables a las granjas pero no a las viviendas que voluntariamente pretendan situarse próximas a las mismas :

Para las actividades ganaderas que precisen impacto ambiental : 1.500 m.

Para las actividades ganaderas (excepto corrales domésticos) no porcinas que no precisen impacto ambiental: 500 m.. Porcinas 1.500 m.

Distancia mínima de las actividades ganaderas a núcleos urbanos: 2.000 m.

1.1. Las construcciones que guarden relación con la explotación extractiva, en las áreas delimitadas como canteras y en las de futuras explotaciones que obtengan la autorización preceptiva.

2. Las construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos. Las infraestructuras no vinculadas a la explotación agraria se tramitarán como de interés público.

3. Vivienda familiar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población:

\*Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción agropecuaria.

4. Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

### Estética

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

Tratamiento obligado de jardinería.

### Protección de la arquitectura tradicional

Para la protección de la arquitectura tradicional de la zona de Sierra de la Pila (El Boquerón y Casablanca), se dicta la siguiente normativa.

1. Nuevas construcciones y modificaciones (ampliaciones) de las existentes:

\* Se podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte discordante con la arquitectura tradicional de la zona, o lesiva para la imagen del entorno rural.

\* En su diseño y composición de deberán tener en cuenta las características dominantes de la arquitectura del lugar (volúmenes rotundos y sencillos en los que se engloban vivienda, almacenes y corrales; colores terrosos claros; predominio del macizo sobre el vano; cubiertas de teja curva).

2. Actuaciones en las construcciones existentes:

\* Los materiales a emplear serán los originales del edificio.\* Las texturas y colores de acabados exteriores serán los originales del edificio.

\* Se admite, previa justificación documentada por imposibilidad de utilización de los originales, la sustitución de los materiales existentes por otros de iguales características.

\* También deberá documentarse la recuperación de elementos y huecos originales, no existentes.

\* En las rehabilitaciones integrales no se podrá alterar el aspecto exterior de las construcciones, ni modificar las fachadas ni las soluciones de las cubiertas.

## NUP. CON PROTECCIÓN ESPECIAL

### Definición

Corresponde las áreas señaladas como tales en los planos. El suelo de protección específica de la Sierra de la Pila le será de aplicación el Plan Especial de Protección del Espacio Natural de la sierra de la Pila. Las áreas no delimitadas como tales, pero catalogadas por la Carta Arqueológica quedan integradas en este suelo, sujetándose a las condiciones de protección indicadas en aquélla.

### Condiciones de volumen

Parcela mínima: 200.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 0,2 %

Altura máxima : II plantas / 7 m.

Separación linderos: 15 m.

Separación eje camino de red local y comunes de acceso a varias fincas: 15 m.

Separación otros caminos: según norma correspondiente.

### Excepciones :

1. Las construcciones que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura:

\*Ocupación máxima: La que determine el órgano competente en materia de agricultura en el informe preceptivo, con un máximo del 0,5%.

2. Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos:

\*Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación

3. Edificaciones e instalaciones interés público:

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

4. Edificios de interés:

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

**Condiciones de uso de la edificación**

**Usos permitidos:**

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca :

\* Exclusivamente las destinadas a explotaciones forestales.

2. Vivienda familiar, donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

\* Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la explotación forestal.

3. Las edificaciones e instalaciones de interés público.

Solo se consideran como usos admitidos a través de este trámite las infraestructuras y dotaciones, tanto públicas como privadas, y los alojamientos turísticos.

**Estética**

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

Tratamiento obligado de jardinería.

**Normativa de protección arqueológica**

En el documento CATÁLOGO se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente las áreas con yacimientos arqueológicos. Dentro de cada yacimiento se proponen las áreas con diferentes grados de protección, diferenciadas espacialmente.

En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación sobre los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

**Grados de protección:**

A. Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

B. Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A.

C. Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

**Actuaciones en las zonas con grado de protección:**

A. Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

B. Zonas con restos arqueológicos.

1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura. Dicho informe, que deberá evacuarse en un plazo máximo de 15 días a partir de la recepción de la solicitud, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones. Caracteres de la misma. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrar la administración regional o municipal. A tal fin, en su momento, el promotor propondrá al técnico arqueólogo para la concesión, por la Dirección General de Cultura, del pertinente permiso de excavación arqueológica.

b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras, en parte o su totalidad, por técnicos designados por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

3. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, se informarán

por los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, en cuanto a posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística, que posibilite la conservación de los restos.

4. A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

#### C. Zonas de entorno arqueológico.

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con suficiente antelación a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura el inicio de las obras.

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 2 y 3 para las zonas con restos arqueológicos.

#### Aparición de restos fuera de las áreas de protección:

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

#### Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles:

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación: a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos. b) Integración en las construcciones, en solución urbanística que no menoscabe los restos. c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

#### NO URBANIZABLE INADECUADO.

##### Definición.

Corresponde esta categoría de suelo a las áreas identificadas en los planos como NUI.

##### Condiciones.

En estas áreas serán de aplicación las ordenanzas NURT con las particularidades siguientes para viviendas:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> (fincas anteriores al 17/06/2001)

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (fincas posteriores al 17/06/2.001).

#### S.G. V. SISTEMA GENERAL VIARIO

Comprende las áreas delimitadas para la protección de la infraestructura viaria (viaria y ferroviaria), tanto de autovías, carreteras, caminos, ferrocarriles y vías pecuarias.

Cualquier edificación, obra, instalación o plantación en los márgenes del Sistema Viario deberá ajustarse a lo establecido en:

1. La Ley 25/88 de Carreteras y su Reglamento (RD 1812/94), para las carreteras estatales.

2. La Ley 9/90 de 27 de Agosto de "Carreteras de la Región de Murcia", para las carreteras autonómicas.

3. Orden de 16 de diciembre de 1.997, por lo que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

4. La Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1.987, y su Reglamento (RD 1211/1990), para los ferrocarriles.

5. La Ley 3/95 de Vías Pecuarias, para las vías pecuarias.

6. Las ordenanzas municipales, si las hubiere, o el presente Plan, para la red de caminos municipal.

Se establece la siguiente distancia no edificable según la categoría de la vía:

Red viaria	Distancias	Organismo competente
Estatal	50 m (autopistas, autovías y vías rápidas) y 25 m en el resto de las carreteras. Desde la arista exterior de la calzada.	Estado (Demarcación de Carreteras)
Autonómica	25 m (en las de Primer y Segundo Niveles) y 18 m en el resto. 100 m en variantes o carreteras de circunvalación. A determinar por la Consejería, en zonas urbanas.	Comunidad Autónoma (Dirección General de Carreteras)
Ferroviaria	20 m desde la arista exterior de la explanación.	RENFE
Local	15 m desde el eje.	Ayuntamiento
Sendas*	5 m desde el eje.	Ayuntamiento
Vías pecuarias	Según relación que se adjunta	Comunidad Autónoma

\* Camino público o común de acceso a varias fincas, de ancho menor de 2,50 m.

Vías Pecuarias	Banda de protección no edificable
1. Cañada Real de la sierra del Oro	75,22 m.
2. Cañada Real de los Cabañiles	75,22 m.
3. Cañada Real de la Rambla del Moro	75,22 m.
4. Cordel de Charrara y Rambla de Benito	37,61 m.
5. Cordel de Pocicas y Cueva de la Excomunió	37,61 m.
6. Cordel del Barranco del Tollo	37,61 m.
7. Cordel del Barranco de Valcárcel	37,61 m.
8. Colada del Saltador	10,00 m.
9. Colada de Patras	8,00 m.
10. Colada del Barranco de la Sabina	8,00 m..
11. Colada de los Secos y Poza de Frasco	8,00 m.
12. Colada de la Cuesta de Ricote	8,00 m.
13. Colada del Soto Damián	6,00 m.
14. Colada de Cartagena y Corral de Lorenzo	8,00 m.
15. Colada del Barranco del Molax al Río Segura	8,00 m.
16. Colada del Camino del Barranco de la Cuna	variable
17. Colada del Camino del Barranco del Sordo	12,00 m.
18. Colada de las Macanetas a la Sierra de la Pila	10,00 m.
19. Descansadero del Acibucho	5.000 m <sup>2</sup>
20. Descansadero del Cabezo de la Sierra	20.000 m <sup>2</sup>

### Normas urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como en urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

### Artículo 1. Régimen legal específico

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T) publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 20 de septiembre (B.O.E.8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y por tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

#### Artículo 2. Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y por sus instalaciones complementarias.

- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

#### Artículo 3. Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas,



ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el artículo. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

#### **Artículo 4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios**

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### **Artículo 5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias**

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones ; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en planta del 50 %.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

#### **Artículo 6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario**

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % de la parcela.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

#### **Artículo 7. Aparcamiento**

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### **Artículo 8. Condiciones de desarrollo.**

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

#### **Artículo 9. Licencia de obras.**

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T

#### **Artículo 10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril**

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII. Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90 de 28 de septiembre y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación.

Zona de dominio público: explanación más de 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de dominio público hasta 50 metros de la arista de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre y 25 metros para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias par la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras en instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si

podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

#### **Artículo 11. Otras condiciones de las ordeanaciones colindantes**

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, los lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión de paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamientos (Art.207.10 del Reglamento de la L.O.T.T)

ZONAS DE LIMITACIÓN AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE, (BOE 08.10.90)

#### **S.G. A. SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Abastecimiento y Depósitos de Regulación.

Se establece una banda de protección, no edificable :

Canales del Taibilla .....10 m .....5 m a eje

Conducciones..... 6 m .....3 m a eje

Las instalaciones se adaptarán a la normativa específica de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y del M.F..

Instrucción para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento del Ministerio de Obras Públicas, 12/julio/1975, Ordenanzas municipales y Reglamento del Servicio, si los hubiere.

Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P./ 1.977.

#### **S.G.S. SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras, y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos.

Se establece la siguiente banda de protección, no edificable de 8 m (4m a eje) para los colectores generales.

#### **Legislación.**

Los vertidos a la red de saneamiento Municipal se ajustarán a las condiciones establecidas por la ordenanza de "vertidos no domésticos a la red de alcantarillado" y , en su ausencia, el decreto 16/1999 sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado; y el reglamento del Servicio, si lo hubiere.

Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P./ 1.977.

#### **S.G.E. SISTEMA GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN**

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Aéreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones Transformadoras.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Legislación Específica del Ministerio de Industria, teniendo en cuenta las normas particulares y de normalización de la Cía Suministradora (Iberdrola II).

En el suelo urbano los C. T. se situarán en los espacios previstos a tal fin. Excepcionalmente, cuando se demuestre la imposibilidad de ubicarlos en estos espacios o en suelo de titularidad privada, se podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público, si que ello suponga alteración en la titularidad de los terrenos. Se situarán, preferentemente, subterráneos.

#### **Legislación :**

Ley de servidumbre de líneas Eléctricas de 20-octubre-1966, Ley 18 de marzo de 1966

Instrucción y reglamento de Alta Tensión de 28-nov-1968. M. I.

Reglamento electrotécnico de baja tensión. D.2413/73. M. I.

Reglamento de Expropiación Forzosa para Instalaciones Eléctricas de 20-oct.1966

Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las siguientes :

$$\text{- Bosques, árboles y masas de arbolado} = 1,5 + \frac{V}{150 \text{ m}} \text{ - mínimo } 2 \text{ m.}$$

- Edificios o construcciones:

$$\text{Puntos accesibles a personas} = 3,3 + \frac{V}{50 \text{ m}} \text{ - mínimo } 5 \text{ m}$$

$$\text{Puntos no accesibles a personas} = 3,3 + \frac{V}{150 \text{ m}} \text{ - mínimo } 4 \text{ m}$$

(V = Tensión compuesta en KV.)

### S.G.H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO

Áreas delimitadas para protección de todos los elementos del sistema general hidráulico, ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de agua para riegos.

Salvo disposición en contrario, se establece una banda de policía, en la que habrá de solicitarse el oportuno permiso del Organismo competente, para cualquier actividad o uso del suelo:

Ríos y ramblas :	100 m a cada margen del cauce.
Canales :	25 m. a partir de la arista exterior de la explanación.
Acequias :	20 m. de banda, 10 m. a eje
Embalses :	500 m. Contados a partir de la cota de mayor embalse.

#### Legislación :

Ley 62/03, de Aguas,

R. D. 606/03. Reglamento del dominio público hidráulico.

Organismo de cuenca: C. H. S.

#### Limitaciones:

La Administración competente habrá de determinar las líneas de avenidas de 100 y 500 años.

En la franja contigua al cauce limitada por la línea de avenida de 100 años, y los efectos de la protección del régimen de corrientes, se prohíbe la edificación, admitiéndose solamente aquellos usos tales que los daños potenciales por avenida sean moderados, no obstruyan el flujo de las avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ni almacenamiento permanente de bienes y equipos. En el resto de la zona inundable se estará a las limitaciones y condiciones que señale la Administración competente para reducir al máximo los daños que las avenidas de 500 años de periodo estadístico de retorno pudieran ocasionar.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el Plan deberán incluir la delimitación relativa a los cauces afectados en cada caso, y se someterán a informe de la

CHS. Si no se hubiese realizado el deslinde del dominio público hidráulico de dichos cauces ni su delimitación provisional por la CHS, formularán una propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico, la cual, una vez aprobada se incluirá en el mismo.

La anterior propuesta se ajustará a lo previsto en los artículos 4 y 240.2 del RDPH, y se representará en los planos junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía

Se observarán las siguientes prohibiciones en los márgenes de los cauces:

\* En las franjas de los márgenes delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenida extraordinaria correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ó almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no se afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

\* En la zona inundable (su límite establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que se caracterice como "zona de inundación peligrosa" (velocidad >1m(seg, calado > 1m, ó velocidad x calado > 0,5), también se prohibirán los usos residenciales.

\* En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

Las actuaciones que afecten a cauces privados están sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2 de la Ley de Aguas (Texto Refundido).

### S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Comprende las áreas destinadas a Parques Públicos y Zonas Verdes formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 4 de espacios libres (4a, 4b) según su situación urbanística.

Se ordenarán mediante Planes y Proyectos Especiales, que tratarán de manera específica la jardinería y arbolado.

### S.G.Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Áreas destinadas a Equipamiento comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 3 de

equipamientos (3a, 3b) según su situación urbanística, con las siguientes determinaciones:

- El uso administrativo se limita al de oficinas que den un servicio público oficial.
- Se prohíben los usos : hotelero y de espectáculos.

#### **S.G.G. SISTEMA GENERAL DE GASIFICACIÓN**

Áreas destinadas a la protección de la futura red y planta de gasificación.

Las construcciones que se levanten tendrán la condición de aisladas, respetando un retranqueo mínimo a linderos de cinco metros.

Por lo demás, y para paralelismos y cruzamientos con otras redes se regirán por la legislación específica y por las normas particulares de la compañía suministradora.

#### **SUELO URBANO SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

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

Uso : Residencial

Edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SGEL, de 2.600 m<sup>2</sup>, distribuido en las dos zonas señaladas en planos.

Viaro principal indicativo, señalado en planos, que el PERI podrá modificar.

En su ámbito existe una construcción catalogada (chimenea), con la situación indicada en planos, que hay que mantener en la ordenación.

#### **UR. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

##### **Definición**

Corresponden a esta clase de suelo los sectores identificados en los planos como UR. Se distinguen dos situaciones : el incorporado y el definido por el PGMO.

##### **Superficie mínima para su desarrollo**

La que se delimita para cada sector

##### **Uso**

Residencial

##### **Características del planeamiento incorporado:**

Se define un único sector, que se corresponde con el existente, con Plan parcial aprobado, para las etapas primera y segunda (polígono I). Se corresponde con el denominado UR-1 del núcleo de LA HOYA DEL CAMPO

##### **UR-1**

De uso residencial, situado al Sureste del núcleo urbano. Se mantiene la primera y segunda etapa del Plan Parcial "El Chinarral" aprobado definitivamente el 26-03-85. Su superficie es de 61.521.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Características de los sectores definidos,** ambos en el núcleo de la Hoya del Campo:

##### **UR-2**

De uso residencial, situado al Noroeste del núcleo urbano. Su superficie es de 41.639. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general viario que ocupa una superficie de 9.926. m<sup>2</sup>, que representa el 23,84 % de la superficie del sector

##### **UR-3**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie, incluidos los 5.676.m<sup>2</sup> de la carretera N-344, es de 137.291. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene además, un sistema general viario que ocupa una superficie de 12.084.m<sup>2</sup>, un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 8.028.m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 8.374.m<sup>2</sup>. En total representa el 21,64% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales

#### **UBLE. SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR**

##### **Definición**

Corresponden a esta clase de suelo los sectores identificados en los planos como UBLE.

##### **Superficie mínima para su desarrollo**

La que se establece para cada una de las áreas delimitadas.

##### **Criterios de delimitación de sectores**

Los que se indican para cada una de las áreas delimitadas

##### **Uso global**

El que se establece a continuación, para cada área delimitada.

DETERMINACIONES PARA LAS ÁREAS DELIMITADAS:

##### **En el núcleo de ABARÁN**

##### **UBLE «Bajo Solana».**

\* Situación: al Sur del núcleo de Abarán, entre límite urbano y Avda. del Río Segura. Constituye una zona de ensanche natural del suelo urbano.

\*Superficie: 7,10 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,75 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles, y parcelas que den frente a caminos y calles.

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>



- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a Avda. del Río Segura: 30 m del eje.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por parcelas con edificación.

#### **UBLE "El Campillo".**

\*Situación: al Norte del núcleo de Abarán, entre calle Pizarro y UA-1.

\*Superficie: 1,66 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 5 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos y calles: 10 m.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 10 % de la edificabilidad o aprovechamiento global del sector.

#### **Entre ABARÁN Y SAN JOSÉ ARTESANO**

##### **UBLE "Loma del Zapatero".**

\*Situación: Ubicado en el paraje denominado Loma del Zapatero, junto a la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas.

\*Superficie: 36,35 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: Actividades económicas

\*Usos incompatibles: Residencial, ganadero.

\*Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 30 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carretera MU-513: conforme a Ley de Carreteras 9/90.

- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o el camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificación.

##### **UBLE "Las Colonias".**

\*Situación: Ubicado junto al campo de fútbol, frente al UBLE "Loma del Zapatero" y con fachada a la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas, y el Sistema General de Equipamiento del Campo de Fútbol.

\*Superficie: 13,26 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: Actividades económicas

\*Usos incompatibles: Residencial, agrícola-ganadero.

\*Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 30 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carretera MU-513: conforme a Ley de Carreteras 9/90.

- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del sector por edificaciones.

##### **UBLE "Las Cañicas".**

\*Situación: Entre carretera de Abarán a su Estación y carretera nacional 301.

\*Superficie: 69,66 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 20 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes. Además, cualquier sector que se delimite ha de extenderse al límite Oeste del área, a fin de incluir la parte proporcional, en relación con su superficie, del SGV que la delimita.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial y ganadero.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 10 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **UBLE "Loma del Zapatero-Casa Alcántara".**

\*Situación: En los parajes denominados Loma del Zapatero y Casa Alcántara. Contiene edificaciones de uso residencial.

\*Superficie: 153,28 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 30 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: Su desarrollo ha de ser posterior a los UBLES de Casa Peña Y Barranco Molax; los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV que se proyecta en el camino Viejo de Murcia y que lo delimita por el Norte.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, comercial y ganadero.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público(incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino, y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **UBLE "Casa Peña".**

\*Situación: al Sur del núcleo urbano de la barriada de San José Artesano, entre éste y el camino viejo de Murcia. Contiene edificaciones de uso residencial.

\*Superficie: 54,65 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 15 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicios.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 10 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4 %
- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino, y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **En SAN JOSÉ ARTESANO**

##### **UBLE "San José Artesano 1".**

\*Situación: al Norte del suelo urbano de la barriada de San José Artesano, entre la carretera nacional 301 y el colegio Barranco Molax.

\*Superficie: 6,39 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 4%

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos y calles: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por parcelas con edificaciones.

##### **UBLE "San José Artesano 2".**

\*Situación: Al Oeste de calle Sevilla de la barriada de San José Artesano.

\*Superficie: 3,82 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 4 %

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos y calles: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por parcelas con edificaciones.

#### **Entre SAN JOSÉ ARTESANO Y HOYA DEL CAMPO**

##### **UBLE "Barranco Molax".**

\*Situación: Ubicado entre carretera nacional 301, límite del término municipal, carretera de Abarán a su Estación y autovía. Contiene varias edificaciones de actividades económicas.

\*Superficie: 178,55 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 25,00 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente que constituye la MU-402, y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: actividades económicas.

\*Usos incompatibles: Residencial, agrícola-ganadero.

\*Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.

- Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 20 %

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 10 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificaciones.

##### **UBLE "La Asomada".**

\*Situación: Ubicado al Norte y Sur de la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones.

\*Superficie: 50,92 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 15 ha.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente que constituye la MU-402, y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, ganadero, áreas e instalaciones de servicio, comercial.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 4 %

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje de camino, y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del sector por parcelas con edificación.

#### **UBLE "El Rulete".**

\*Situación: Ubicado entre autovía, carretera de la Hoya del Campo, Rambla del Moro, y ferrocarril.

\*Superficie: 178,81 Has.

\* Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 20 Has.

\*Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existente que constituye la A-22, y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial y ganadero.

\*Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 10 %

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje de caminos y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

Para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 4 %

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos : 5 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m. del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

\*Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25 % de la ocupación del área por parcelas con edificación.

#### **En HOYA DEL CAMPO**

UBLE "Hoya del Campo".

\*Situación: Al Sur del suelo urbano de la Hoya del Campo.

\*Superficie: 7,27 Has.

\*Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

\*Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.

\*Uso global o preferente: residencial

\*Usos incompatibles: industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicio.

\*Régimen transitorio: para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 4 %

- Altura máxima: 2 plantas / 7 m.

- Separación a linderos y calles: 10 m.

- El vallado se situará a 5 m. del eje de calles y caminos.

\* Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 20 % de la ocupación del sector por edificaciones.

## **8. ORDENANZAS AMBIENTALES**

### **Artículo 1.**

Las actividades no contempladas en el Anexo III de la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente, no podrán obtener licencia de obra y en su caso licencia de actividad si previamente no han obtenido la autorización ambiental que proceda (Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental).

### **Artículo 2.**

Los proyectos de derribo y demolición de acuerdo con lo especificado en el Anexo II, punto 28 de la Ley 1/1995, deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental con especial referencia al destino a dar a los residuos de demolición.

### **Artículo 3.**

Tanto en los proyectos de derribo como en los de nueva construcción la licencia quedará condicionada al depósito de una fianza de 1.000 ptas. Por tonelada que se devolverá una vez que sea justificada la entrega de los residuos a gestor autorizado.

### **Artículo 4.**

Para la valoración de las cantidades de residuos a producir se tendrán en cuenta los siguientes índices:

	<b>Kg de residuos por m<sup>2</sup> construido</b>
Derribo de viviendas	
con estructura de hormigón	1130
con obra de fábrica	710
Derribo de industrias, de obra de fábrica	976
Derribo de viales	620
Proyectos de construcción	85

### **Artículo 5.**

Los residuos valorizables o aquéllos que han sido envases y embalajes no podrán destinarse a vertedero.



**Artículo 6.**

Las actividades que generen aguas de proceso no podrán obtener la autorización de vertido a la red de alcantarillado sin depuración si los límites de los parámetros indicadores de contaminación están por encima de lo especificado en el Decreto nº 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

**Artículo 7.**

Para las actividades a desarrollar en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario o Zonas de Especial Protección para las Aves, que puedan afectar al término municipal de Abarán, la autorización urbanística quedará condicionada a la autorización ambiental que proceda y en todo caso a su compatibilidad con el objetivo de protección de los espacios, lugares y zonas que se declaren.

**PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO****Artículo 8.**

Dada la posible incidencia que podrían producir las conducciones de saneamiento, estas deberán impermeabilizarse con el objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, escapes, etc.) a las aguas subterráneas. Las industrias implantadas o que se implanten en las parcelas calificadas con este uso, deberán contemplar un sistema de evacuación que conecte con el sistema de alcantarillado del municipio de Abarán, que garantice que los distintos parámetros de vertido, estén por debajo de los límites establecidos al respecto por la Ordenanza Municipal y en el supuesto de que no existiera, se tendrá en cuenta el Decreto 16/1999 de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

**Artículo 9.**

En el supuesto de instalar algún depósitos de combustibles, éstos estarán dotados de una doble barrera de estanca de materiales impermeables y estables física y químicamente para las condiciones de trabajo que le son exigibles (contacto con sustancias peligrosas, enterramiento, humedades, corrosión paso de vehículos, etc.) de forma que impida que cualquier fuga alcance el exterior. Así mismo se instalará un sistema de registro en el subsuelo para detectar cualquier posible fuga.

**Artículo 10.**

Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada en la urbanización de las parcelas serán recogidos por gestores autorizados, debiéndose evitar la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., que deberán ser retirados a un vertedero autorizado.

**PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO****Artículo 11.**

Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización como las de construcción de

las instalaciones industriales futuras, se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

**Artículo 12.**

En la fase de funcionamiento, tanto las industrias futuras como las implantadas con anterioridad a la aprobación del Plan General, deberán ajustarse a la normativa de ruidos vigente.

Mientras no se apruebe una ordenanza municipal, será de aplicación el

DECRETO NÚMERO 48/1998 DE 30 DE JULIO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE FRENTE AL RUIDO, que establece los valores límites siguientes:

**Valores límite de ruido en el medio ambiente exterior**

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura etc) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.) áreas recreativas y Deportivas no masivas	60	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65

**Valores límite de ruido en el interior de los edificios**

Tipo de receptor	Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente y cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

**PROTECCIÓN DEL PAISAJE****Artículo 13.**

Se realizará de forma previa, el acopio de la "tierra vegetal" resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

**Artículo 14.**

En las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del Plan General y especialmente las situadas en núcleos urbanos, deberán realizar pantallas arbóreas que independicen la industria de los inmuebles cercanos e impidan las vistas desde la carretera.

**Artículo 15.**

Asimismo deberá realizarse la integración arquitectónica - cromática de las edificaciones industriales y comerciales, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

## PROTECCIÓN DE LA BIOCENOSIS

### Artículo 16.

En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberán utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

### Artículo 17.

Se deberán respetar y recoger en el proyecto de urbanización, las zonas ocupadas por especies protegidas de las futuras parcelas recalificadas por el PGMO.

## PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

### Artículo 18.

Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de la maquinaria, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

### Artículo 19.

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de protección de la atmósfera.

## RESIDUOS

### Artículo 20.

Las industrias implantadas con anterioridad a la aprobación del PGMO, se deberán adecuar a la normativa ambiental en materia de residuos.

## PATRIMONIO HISTÓRICO - ARTÍSTICO

### Artículo 21.

La recalificación de las zonas que afecten a varias vías pecuarias deberán pedir las autorizaciones correspondientes de la Dirección General del Medio Natural y llevar a cabo las recomendaciones dictadas al respecto en cumplimiento de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

## INTRODUCCIÓN

### 1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Abarán tiene como instrumento de ordenación urbanística del municipio unas Normas Subsidiarias (NN.SS.), éstas fueron aprobadas en las Comisión de Urbanismo de Murcia de fecha 29 de julio de 1.982.

En febrero de 1.990 el Ayuntamiento acuerda realizar la revisión de sus NN.SS. y para ello encarga el trabajo al técnico que suscribe.

En diciembre del año 1.993 se remite al Ayuntamiento la INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EL AVANCE DE ORDENACIÓN correspondiente a la revisión. El Avance se aprueba, por el Pleno del Ayuntamiento, el 12 de diciembre de 1.996 y se expone al público el 27 de enero de 1.997. La Comisión de Gobierno, de fecha 1 de junio de 2.000, dictaminó las sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance.

Se tramitó la Evaluación del Impacto Ambiental en la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que fue

declarada favorable por la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente el 14 de mayo de 2001.

La aprobación inicial de la revisión se realizó, por el Ayuntamiento Pleno, el día 28 de diciembre de 2.000, y se expuso al público desde el 26 de enero del 2.001 hasta el 26 de marzo de 2.001. También se solicitó informe a las organizaciones y organismos públicos en materia de su competencia.

El 26 de julio de 2001 el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo sobre las alegaciones formuladas a la revisión.

Con motivo de la entrada en vigor de la Ley 1/2001, de 24 de abril del suelo de la Región de Murcia (L.S.R.M.), que elimina el instrumento de planeamiento que se está revisando, y conforme a lo dispuesto en la disposición sexta de la citada Ley, el Ayuntamiento en Comisión de Gobierno de fecha 5 de julio de 2001, acordó redactar el Plan General Municipal de Ordenación de Abarán, manteniendo la tramitación realizada hasta la fecha, en cuanto al Avance y su exposición pública. Ahora se redacta el Plan General continuando la tramitación que dispone el artº. 135 de L.S.R.M., para su aprobación inicial.

El documento que se elabora contiene información recogida de las administraciones y organismos públicos que han contestado a los informes solicitados.

### DOCUMENTOS DEL PLAN.

El presente PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (en adelante Plan) consta de los documentos NORMATIVOS que a continuación se relacionan:

- MEMORIA
- PLANOS
- NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS
- CATÁLOGO
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

También se está redactando, por la empresa GRAMA, el ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL, (artº. 48 de la L.S.R.M.), que incluye el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Plan lo integran los anteriores documentos y los INFORMATIVOS que componían la información urbanística y que fueron objeto de entrega conjuntamente con el AVANCE de los trabajos.

Los documentos que se presentan se recogen en los siguientes volúmenes:

- 1 -MEMORIA
- 2 -PLANOS
- 3 -NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS
- 4 -CATÁLOGO

EN ESTA PÁGINA CONCLUYE EL FASCÍCULO I

**BORM**

Boletín Oficial de la  
REGIÓN DE MURCIA

**Dirección:**

Camino Viejo de Monteagudo, s/n.  
30160 MURCIA

**Teléfono:** 968 85 10 86

**Fax:** 968 85 31 45



**Región de Murcia**  
Consejería de Presidencia

**Organismo Autónomo Imprenta Regional**

[www.carm.es/borm/](http://www.carm.es/borm/)



**FASCÍCULO II  
DE LA PÁGINA 1485 A LA 1552**

**BORM**



- 5 - PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### DECLARACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL

Se tendrá en cuenta, antes de la aprobación provisional la declaración del Impacto Territorial por el Organismo Ambiental correspondiente.

#### INDICE DE LA MEMORIA

#### CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y

#### DE LAS CLASES Y ZONAS DE SUELO DEFINIDAS CUADROS RESUMEN DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES

ABARÁN - VIRGEN DEL ORO

SAN JOSÉ ARTESANO

HOYA DEL CAMPO

VENTA DE LA AURORA

SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

.El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
Abarán, enero de 2.004 Jesús Martínez Piñera

Ingeniero de Caminos

#### MEMORIA

#### CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### 1. TÉRMINO MUNICIPAL

Como principales conclusiones de la información urbanística cabe señalar las siguientes:

\* La ubicación y superficie del municipio (115,38 Km<sup>2</sup>), en el centro de la Región, donde se inicia el Valle de Ricote.

\* La orografía abrupta del término en la zona Oeste, donde se encuentra la villa de Abarán, entre la Loma del Jalmero y la Sierra del Oro, y la gran llanura que se extiende de Oeste a Este, desde la Loma del Jalmero hasta la Sierra de la Pila.

\* Los montes públicos denominados Sierra de la Pila y Sierra del Oro, que delimitan el término por el Este y Oeste, con Plan Especial de Protección aprobado y en espera de redacción, respectivamente.

\* La gran extensión de regadío, un tercio del término municipal, fuente principal ingresos para este municipio.

\* El Río Segura es el principal eje de la red hidrológica del término. Lo cruza en su zona Oeste, al pie de la Sierra Virgen del Oro, de Norte a Sur, en forma de meandro que rodea la villa de Abarán. A esta red desembocan dos grandes ramblas, la de Benito y la del Moro, esta última es el límite Norte con los términos municipales de Cieza y Jumilla, en ella se ubica un

embalse regulador, también forman parte de esta red numerosas ramblas y barrancos, que desembocan a las ya mencionadas.

\* Avance de la expansión constructiva en la sierra(zona estribaciones Sierra Virgen del Oro) y campo (de Loma del Jalmero hasta el Boquerón) de Abarán, y de su parcelación ya excesiva.

\* La existencia de numerosas edificaciones, tipo vivienda unifamiliar, clandestinas, en la sierra y campo, sin posibilidad de legalización por carecer de parcela mínima, según la calificación actual del suelo no urbanizable.

\* Pequeñas agrupaciones de edificaciones, tipo rural, en suelo no urbanizable, que configuran el trazado de calles en los parajes Cabezo Negro, Hoya de Don García, y la Maraña.

\* Existencia de áreas de interés extractivo.

\* Existencia, en pequeño número, de edificios, yacimientos arqueológicos y construcciones civiles de interés.

\* La existencia de numerosas edificaciones, tipo industrial, unas clandestinas, y otras en tramitación del interés social, distribuidas por el suelo no urbanizable, entre Loma del Jalmero y la línea del ferrocarril de Madrid-Cartagena.

\* Se está construyendo la estación depuradora de aguas residuales.

\* El término municipal es atravesado de Noroeste a Sureste por dos grandes vías de comunicación: la autovía Madrid-Cartagena (N-301), la línea férrea de Madrid-Cartagena, y de Norte a Sur por la CN-344 Murcia-Valencia. Otras vías secundarias son la C-512 Cieza-Abarán, la C-513 Abarán-N-301, y la C-514 Abarán-Blanca.

\* Consolidación en el núcleo principal de una de las más importantes industrias de manipulación de frutas en fresco de la comarca.

\* Concentración espacial de la población en el meandro del Río Segura.

\* Concentración de mas del 80% de la población del término, en el núcleo principal.

\* Alto índice de empleo derivado de la actividad agrícola.

\* Planes Parciales aprobados definitivamente y sin desarrollar (Los Morzaletes, El Chinarral y Subsector P-2).

\* Terreno muy parcelado en las zonas de ampliación del casco urbano de Abarán (Los Morzaletes y Bajo Solana).

\* Un número de habitantes en el término municipal de 11.798.

Un número de viviendas habitadas de 3.420.

\* Un coeficiente de habitante por vivienda habitada de 3,45

**2. NÚCLEOS URBANOS.****ABARÁN – VIRGEN DEL ORO**

- \* Déficit de suelo urbano residencial urbanizado.
- \* Déficit de suelo urbano industrial
- \* Existencia de grandes almacenes industriales para la manipulación de frutas en fresco.
- \* Orografía del terreno, calles estrechas y con grandes pendientes.
- \* Parcelario urbano, parcelas con poca fachada y mucho fondo.
- \* Edificaciones con una planta mas de las permitidas, unas clandestinas, otras debido a la excesiva pendiente de ciertas las calles, y otras por el desnivel existente entre calles paralelas.
- \* Problemática de afección de ramblas urbanas y periurbanas (rambla del Judío).
- \* Suelo industrial de hecho calificado como residencial (zona entre Carretera de Cieza, y Avda. Reina Sofía).
- \* Tráfico pesado por el casco urbano.
- \* Accesibilidad.
- \* Drenaje natural del terreno.
- \* En construcción la depuradora de aguas residuales.

**Suelo urbano sin desarrollar.**

- \* Nuevos equipamientos en suelo urbano de barriada Virgen del Oro.
- \* Problemática de afección de ramblas periurbanas (rambla de Benito y barranco de la Cuna), en barriada Virgen del Oro.

**SAN JOSÉ ARTESANO**

- \* Existencia de industrias en suelo urbano residencial.
- \* Carencia de suelo urbano industrial.
- \* Carece de estación depuradora de aguas residuales.
- \* Déficit de suelo urbano urbanizado
- \* Suelo urbano sin ordenar.

**HOYA DEL CAMPO**

- \* Unidad de actuación sin desarrollar.
- \* Existencia de una gran industria en suelo urbano residencial y no urbanizable.
- \* Carencia de suelo urbano industrial.
- \* Déficit de suelo urbano urbanizado.
- \* Estación depuradora deficitaria, compartida con la Estación de Blanca.
- \* Plan Parcial "El Chinarral" sin desarrollar el polígono I y sin gestionar el polígono II.

**VENTA DE LA AURORA**

- \* La ordenación de las NN.SS. no se ajusta a la realidad física existente.

\* Existencia de industrias en suelo urbano residencial.

\* Núcleo urbano diseminado.

\* Influencia de la carretera nacional 344.

\* Estación depuradora de aguas residuales deficitaria, compartida con la Estación de Blanca.

**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LAS CLASES Y ZONAS DE SUELO DEFINIDAS**

El Plan mantiene los objetivos globales o principios básicos de las NN.SS. vigentes, esto es: potenciar y coordinar el desarrollo del municipio a todos los niveles; conseguir la adecuada utilización del territorio; mejorar la calidad de vida y del medio ambiente; dotar a todos los núcleos de población de los equipos y bienes necesarios. Así, se han perseguido los fines concretos que las NN.SS. vigentes instrumentaban, pero incidiendo en aquellos aspectos y determinaciones que la práctica diaria ha demostrado como insuficientes o poco adecuados para la consecución de los objetivos globales.

Se sigue pues el esquema fundamental de las NN.SS., con las siguientes consideraciones, que inciden en la ordenación propuesta:

\* Se recoge dentro del suelo no urbanizable la protección de los espacios naturales de la Sierra de la Pila, con Plan Especial aprobado definitivamente, y Sierra del Oro.

\* Se hace una delimitación real, por el uso actual y con independencia de otras consideraciones, de los terrenos de regadío en cuanto a la previsión de usos permitidos en la normativa de aplicación, para ello se sigue el siguiente criterio:

**Zona regadío tradicional:**

Zona regable bajo acequia, con noria o motor, antes del Decreto de 1.953. Junto al casco urbano de Abarán, y zona de Corona.

Zona regable con el motor Resurrección, antes del Decreto de 1.953. Zona de Abarán hasta Casa Opo de Hoya del Campo.

Zona regable con motor después del Decreto de 1.953. Zona Macicandú, entre el río y la Sierra Virgen del Oro.

**Zona nuevos regadíos:**

Zona regable del acuífero Ascoy-Sopalmo. Desde Casa del Opo de Hoya del Campo hasta Casablanca.

**Zona de secano:**

Zona del Boquerón, entre rambla de la Raja y Sierra de la Pila.

\* Se diversifica la oferta de suelo, calificando suelo industrial en urbano y urbanizable.

\* Aumentar la oferta de suelo urbano y centrar en el suelo sin consolidar la obtención de espacios para sistemas generales.

\* Posibilitar el desarrollo del suelo industrial de Abarán en un lugar estratégico bien comunicado por carretera, autovía y cerca de la estación de ferrocarril.

\* Posibilitar la legalización y contención de la urbanización clandestina que se está formando (La Asomada).

En consecuencia, el modelo territorial y las clases y zonas de suelo definidas responden a la siguiente descripción:

#### Suelo URBANO.

Consolidado: se mantiene en general su estructura actual, tanto en el núcleo de Abarán como en pedanías.

Sin consolidar: planifica el ensanche de los núcleos urbanos apoyándose en una ampliación racional del suelo urbano, creando además las dotaciones necesarias que corrigen los actuales déficit.

La ordenación de cada núcleo se describe detalladamente en el apartado correspondiente de esta Memoria.

Se contempla también la figura de suelo urbano de agregado rural, para permitir la consolidación y rehabilitación de los asentamientos tradicionales vinculados a las actividades del sector primario.

#### Suelo NO URBANIZABLE.

Se distingue entre el Protegido y el Inadecuado.

El Protegido, que se reserva del desarrollo urbano, es el que cuenta con un régimen específico de protección (Sierra de la Pila y Sierra del Oro), el de especial valor agropecuario, el que posee otros valores naturales, y el que se reserva para la implantación de infraestructuras. En este suelo se definen zonas en relación con sus usos genéricos predominantes (NURT, NUNR, NUS Y NUP), con independencia de las áreas que se protegen en función de sus valores culturales, naturales, y para la protección de infraestructuras. A las áreas extractivas, situadas en la zona NUS, no se les asigna una normativa específica, pues estarán sujetas a la protección que se derive de la preceptiva Evaluación de Impacto Ambiental. Con la denominación de secano se han englobado los suelos que hay que proteger bien por su valor agropecuario, bien por sus valores paisajísticos o ambientales, bien por sus riquezas naturales.

El Inadecuado, calificado así por la ausencia de valores que aconsejen establecer su protección y considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano. En este suelo se definen las zonas NURTI y NUNRI.

#### Suelo URBANIZABLE

Se distingue entre el Sectorizado (UR) y el No Sectorizado (UBLE).

El Sectorizado se delimita para su ejecución preferente y viene a reforzar las dotaciones y expansión de los suelos urbanos a integrar en el proceso urbanizador.

El No Sectorizado recoge: por un lado las áreas de suelo sin interés para su protección, estratégicamente situadas y apoyadas en el sistema viario, que pueden servir para el desarrollo residencial, industrial, comercial, turístico, etc.; por otro para permitir la legalización y construcción de viviendas en su ámbito mediante un rígido régimen transitorio y una baja edificabilidad, lo que llevaría a una conservación sostenible del suelo agrícola.

La distribución espacial de usos se describe de la siguiente forma:

#### Suelo Residencial.

Se centra fundamentalmente en los suelos urbanos (U) de los núcleos de población. Se distinguen dos zonas de edificación cerrada (1a, residencial edificación cerrada) y dos zonas de edificación abierta (1b edificación abierta y 1c edificación abierta extensiva).

Los UBLES (urbanizable sin sectorizar) de "Bajo Solana", "San José Artesano" y "Hoya del Campo" constituyen la reserva de expansión de los suelos urbanos; y los de "Las Cañicas", "Loma del Zapatero - Casa Alcántara", "Casa Peña", "La Asomada" y el "Rulete", recogen expectativas de futuro donde existe cierta cantidad de viviendas de segunda residencia de forma diseminada

El UR (urbanizable sectorizado) lo constituye el UR-1 (Plan Parcial "El Chinarral"), UR-2 y UR-3, como expansión del suelo urbano de Hoya del Campo.

#### Suelo Industrial.

Urbanos de Abarán, San José Artesano, Hoya del Campo y Venta de la Aurora. Áreas que en que en la mayoría de los casos recogen edificaciones existentes legalizándolas.

El UBLE más importante que centra la posibilidad de desarrollo industrial de Abarán, se ubica en "Barranco Molax", estratégicamente situado junto al nudo de la autovía Madrid-Cartagena, cerca de la carretera N-344 de Murcia a Valencia y próximo a la estación de ferrocarril Abarán-Blanca.

Los UBLE "Loma del Zapatero", y "Las Colonias" son los más cercanos al núcleo urbano de Abarán, recogen edificaciones actuales posibilitando su ampliación y legalización, así como la implantación de naves industriales.

La descripción mas detallada de la ordenación, las clases de suelo y las zonas definidas, para los núcleos de población y sus entornos, se realiza en hojas siguientes de la Memoria.

### CUADROS RESUMEN DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES

A continuación se acompañan los cuadros resumen de las principales determinaciones del Plan, expresadas por sus características numéricas. La cuantificación de los suelos urbanos y urbanizables se adjunta mas detalladamente en el apartado correspondiente a cada núcleo urbano que contiene esta Memoria, a continuación del presente apartado.

**CLASES DE SUELO**

					TOTAL Km2
URBANO (U) (Has)	ABARÁN 98,15	SAN JOSÉ ARTESANO 10,18	HOYA DEL CAMPO 18,79	VENTA DE LA AURORA 5,22	1,32
UAR (Has)	HOYA DON GARCÍA (UAR) 0,65		CABEZO NEGRO (UAR) 1,01	LA MARAÑA (UAR) 0,76	0,03
NO URBANIZABLE (NU) (Has)	PROTEGIDO 9.234,94		INADECUADO 1.382,49		106,17
URBANIZABLE SECTORIZADO (UR) (Has)	HOYA DEL CAMPO				0,24
	UR-1 (P.P. EL CHINARRAL (1ª y 2ª ETAPA) 6,15		UR-2 4,16	UR-3 13,73	
URBANIZABLE NO SECTORIZADO (UBLE) (Has)	ABARÁN BAJO SOLANA 7,10	EL CAMPILLO 1,66	LOMA DEL ZAPATERO 36,35	LAS COLONIAS 13,26	7,62
	LAS CAÑAICAS 69,66	LOMA DEL ZAPATERO- CASA ALCANTARA 153,28	SAN JOSÉ ARTESANO 10,21		
			1 6,39	2 3,82	
	CASA PEÑA 54,65	BARRANCO MOLAX 178,55		LA ASOMADA 50,92	
	EL RULETE 178,81	HOYA DEL CAMPO 7,27			
	<b>TOTAL</b>				

**SUELO URBANO (Has)**

	ABARAN	SAN JOSÉ ARTESANO	HOYA DEL CAMPO	VENTA DE LA AURORA	TOTAL
Consolidado UC	70,30	7,82	12,21	3,57	93,90
Unidad de actuación (UA)	26,31	2,36	6,58	1,65	36,90
P.E.R.I.	1,54				1,54
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>98,15</b>	<b>10,18</b>	<b>18,79</b>	<b>5,22</b>	<b>132,34</b>



**SUELO NO URBANIZABLE (Km²)**

Regadío tradicional (NURT)	6,07
Regadío Tradicional. Inadecuado (NURTI)	9,04
Nuevos regadíos (NUNR)	12,20
Nuevos regadíos. Inadecuado (NUNRI)	4,78
Secano (NUS)	18,44
Protegido (NUP)	55,64
<b>TOTAL SUELO N. U.</b>	<b>106,17</b>

**SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL (Has)**

Hoya de Don García	0,65
Cabezo Negro	1,01
La Maraña	0,76
<b>TOTAL SUELO UAR</b>	<b>2,42</b>

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Has)**

**HOYA DEL CAMPO**

UR-1 (P.P. El Chinarral <sup>a</sup> Y 2ª etapa)	6,15
UR-2	4,16
UR-3	13,73
<b>TOTAL</b>	<b>24,04</b>

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (Has)**

Bajo Solana/El Campillo	8,76
Loma del Zapatero/Las Colonias/Las Cañaiças/ Loma del Zapatero-Casa Alcántara/San José Artesano/ Casa Peña	337,41
Barranco Molax	178,55
La Asomada/El Rulete	229,73
Hoya del Campo	7,27
<b>TOTAL SUELO UBLE</b>	<b>761,72</b>

**CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO**

	Abarán	San José Artesano	Hoya del Campo	Venta de la Aurora	Total
Viviendas	2.261	212	431	117	3.021
Habitantes	7.800	731	1.487	404	10.422
<b>POBLACIÓN ACTUAL (Hab)</b>					<b>11.798</b>
<b>TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO (Hab)</b>					<b>22.220</b>

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m² de suelo)**

	Abarán	San José Artesano	Hoya del Campo	Venta de la Aurora	Total
SGEL	95.137	11.635	19.932	2.927	129.631
SGEq	196.199	5.510	16.432		218.141

**ABARÁN-VIRGEN DEL ORO**

**1. DIAGNOSIS**

La villa de Abarán, núcleo urbano principal y cabecera del municipio, tiene una estructura urbana que se desarrolla entre el río Segura, y la Loma del Jalmero. Su desarrollo urbanístico se realiza a partir de los años setenta, con la apertura de la Avda. de la Constitución.

La barriada Virgen del Oro se encuentra situada en la margen derecha de río, comunicada a través de

dos puentes, el puente viejo para el tráfico peatonal y el nuevo para el tráfico pesado. Era un pequeño núcleo de población que a partir de los años cincuenta tuvo un fuerte crecimiento poblacional, dando lugar a la actual barriada, donde la población se distribuye por la zona alta de un cabezo, en la ladera Sur, y junto al río.

La estructura urbana viene muy condicionada por la orografía del terreno, en cimas, laderas de cabezos y por el meandro del río Segura.

La población del núcleo urbano Abarán-Virgen del Oro, en el censo de 1.996, es de 10.401 habitantes.

El trazado urbanístico de Abarán tiene una influencia árabe en la zona mas antigua, con calles estrechas y muy irregulares en cuanto a sus anchos y trazado; la zona del ensanche presenta calle mas anchas y con una ordenación mas estudiada, aunque por las características del terreno la mayoría de ellas tiene un excesiva pendiente.

La actividad principal de este núcleo de población es la agricultura, así como la comercialización al por mayor de sus productos, por ello, dentro del núcleo de la población, y en sus accesos hay grandes almacenes para la manipulación de frutas en fresco. Actualmente solo quedan dos dentro del casco urbano, una en calle Menéndez Pelayo con esquina a Avda. de la Constitución, y la otra en Pisos de Carmelo, las cuales deberán trasladarse a zonas industriales para conseguir un buen desarrollo urbanístico de las zonas donde se ubican.

Las almacenes que hay en los accesos al núcleo urbano se sitúan junto a la carretera de Cieza, y en Avda. de la Estación. Las Normas vigentes las deja, a todas, fuera de ordenación al estar calificados los terrenos que ocupan para el uso residencial, prohibiendo la ordenanza el uso industrial.

Las zonas que presentan una mayor problemática, en cuanto a su desarrollo urbanístico son las siguientes:

- Entre Avda. de Reina Sofía y C/ Miguel de Cervantes (Barrio del Cuartel)

Es una zona que por la orografía del terreno no se encuentra bien comunicada. Las calles Reyes Católicos, Miguel de Cervantes, Cid Campeador y Churruca están cortadas en el límite del suelo urbano actual. Entre las calles Avda. Reina Sofía (cota 196) y Miguel de Cervantes (cota 219), sensiblemente paralelas a una distancia de unos 135 m., hay un desnivel de 13 m., donde se encuentran cortadas las calles Cid Campeador y Churruca perpendiculares a las anteriores. Con fachada a Avda. Reina Sofía (calle de acceso a polideportivo municipal hay una gran nave almacén, actualmente sin uso, en una plataforma de 75 de fondo a la cota 196, conseguida mediante el rebaje del terreno del cabezo existente.

- Entre urbanización San Miguel y Plaza de la Zarzuela

Son los terrenos que ocupa la antigua fábrica de "Los Malillos", con acceso por calle David Templado; por la orografía del terreno tiene una planta a calle David Templado y tres sótanos; parte de esta edificación interrumpe el trazado de una calle que se encuentra edificada, junto a ella y en la fachada opuesta. La edificación tiene una chimenea de ladrillo de gran altura que se cataloga.

- Entre Avda. de Cieza, Rambla de Judío, Avda. de Blanca y General Sanjurjo.

Esta zona tiene unas dimensiones de unos 100 x 70 m., está ocupada en parte por naves almacenes con fachada a calle General Sanjurjo en edificación cerrada, y con fachada a Avda. de Blanca en edificación aislada. La zona tiene grandes desniveles, la Avda. de Cieza está a la cota 204, la Avda. de Blanca a la 174, y la calle General Sanjurjo a la 197 m, habiendo una elevación, entre calle Poeta Medina y Avda. de Blanca que se encuentra a la cota 207 m.

- Almacén de Antonio Carrillo Carrillo

Es uno de los dos almacenes que dentro del núcleo urbano junto a viviendas, se encuentra el pleno desarrollo de su actividad, hace unos años amplió la edificación.

- Entre Avda. del Río Segura, calle Menéndez Pelayo y calle San Nicolás.

Esta zona no presenta problemas para su desarrollo urbanístico, los terrenos son llanos y delimitados por calles urbanizadas. Sin embargo, en ellos se ubica una gran nave almacén que no desarrolla ningún tipo de actividad, que puede incidir en cuanto a la gestión de los terrenos.

- Al Norte del Camino del Molino

Es una zona que presenta grandes desniveles, entre las traseras de las edificaciones existentes y el Camino del Molino, a éste acceden las calles Vicente Aleixandre y José Echegaray, y se quedan cortadas las calles Barrio de Levante, General Aranda y Federico García Lorca.

- En la explanada del depósito de agua en Virgen del Oro

Es una zona que se encuentra sin edificar delante del depósito de agua potable de la barriada, a ella dan fachadas y traseras de edificaciones por las zonas Sur y Este, encontrándose el Norte y Oeste sin edificar. El borde de la explanada presenta una gran desnivel en todos sus límites excepto al Este.

- En Pisos de Carmelo

Es una zona que actualmente se encuentra muy desordenada urbanísticamente, en cuanto a su trazado viario y usos existentes. En ella se ubica el otro almacén que afecta al desarrollo de la zona; dos bloques de viviendas de cinco plantas de altura; una almacén de

materiales, una nave industrial de cerrajería, y se está construyendo, en cimentación, con la obra paralizada, una gran nave en la rambla del Judío.

La edificación en el casco urbano de Abarán es en manzana cerrada, en su mayoría de tres plantas de altura, se aprecia que existe una considerable cantidad de edificios que tienen una planta mas de las permitidas; así mismo otros son utilizados como cocheras de una sola planta. En Plaza de la Zarzuela hay dos grandes edificaciones de diez plantas de altura.

Las NN.SS. vigentes, proyectan su desarrollo en las siguientes actuaciones:

- Suelo clasificado como apto para urbanizar de uso residencial en los parajes «Los Morzaletes» y "Bajo Solana", que se encuentran sin desarrollar.

- Estudios de detalle, en suelo urbano residencial, la urbanización San Miguel, entre Avda. de la Constitución y calle Colón, y fábrica de "Los Malillos"; de las cuales las dos primeras se encuentran realizadas y gestionadas, y la última sin realizar.

- En la zona Norte del Camino del Molino, entre el camino y las traseras de las edificaciones existentes, se ordena la zona sin delimitar unidades de actuación para su gestión. La zona se encuentra gestionándose según indicaciones municipales. Se han realizado dos grandes promociones de viviendas.

- En la zona, de uso industrial, que hay a ambos lados de la carretera de Cieza, la califica para uso residencial. Esta se encuentra sin desarrollar.

- Los suelos aptos para urbanizar industriales P-1, P-2 y P-3, no se han desarrollado. El P-1 es el que mas edificaciones industriales contiene, instalándose alguna de ellas fuera de sus límites.

- Los suelos aptos para urbanizar residencial "Los Morzaletes" y "Bajo Solana", se encuentran sin gestionar.

## 2. ORDENACIÓN

Los criterios y objetivos generales que se han utilizado para el núcleo de Abarán han sido los siguientes:

- \* Mantener la estructura del núcleo urbano.
- \* Completar el sistema viario.
- \* Completar su circunvalación.
- \* Zonificar el suelo conforme al uso predominante.
- \* Evacuar las aguas de los cabezos.
- \* Proteger las construcciones singulares y de cierto interés arquitectónico.
- \* Dotar de aquellos equipamientos de los que se detecte carencia, agrupándolos en grandes espacios e incluyéndolos, en parte, en las unidades de actuación que se proponen a los efectos de facilitar su gestión.
- \* Prever un estudio mas a fondo de las zonas que presentan gran dificultad para su ordenación.
- \* Recoger los sistemas generales de espacios libres y equipamientos recientemente construidos.

\* Mantener como urbanizable el terreno comprendido entre el límite urbano y Avda. del Río Segura (Bajo Solana).

#### **ESTRUCTURA GENERAL DEL DESARROLLO DE NUEVO SUELO PARA EL NÚCLEO URBANO DE ABARÁN**

El crecimiento de la población se proyecta fundamentalmente hacia las zonas de Los Morzaletes y Bajo Solana, entre el Mercado de Abastos y la prolongación de calle Juan XXIII, a la margen izquierda de la Avda. de la Constitución y del Río Segura.

Se hace una distribución equilibrada de los equipamientos y espacios libres, concentrándolos en áreas de gran superficie.

Se posibilita suelo urbano industrial, concentrándose en la carretera de Cieza, en grandes manzanas.

La zona residencial comprendida entre Avda. de Cieza, Avda. de Blanca y calle General Sanjurjo, se delimita para que sea desarrollada mediante un PERI, al objeto de que se realice un estudio minucioso de la zona para conseguir la ordenación más conveniente conforme a las características del terreno y elementos singulares existentes. Se propone un trazado viario que el PERI podrá modificar o eliminar.

Esencialmente se completa la ordenación existente en las distintas zonas y se potencia el vial proyectado sobre el Camino del Molino para una rápida ejecución.

En pisos de Carmelo y barriada Virgen del Oro se mantiene la estructura existente

En barriada Virgen del Oro se desclasifica el suelo urbano que no presenta expectativas para su desarrollo, y se modifica la ordenación de la zona alta junto al depósito de agua.

El modelo de desarrollo se basa en los siguientes criterios generales:

Desviar el tráfico del centro urbano, completando la circunvalación con el sistema general viario en túnel, que comunica la Avda. de la Constitución con carretera de Cieza.

Mejorar la comunicación de la zona Norte y Sur del núcleo de Abarán (Barrio del Cuartel y Camino del Molino).

Prohibir la edificación al margen derecho de la Avda. de la Constitución y del Río Segura (zonas Morzaletes y Bajo Solana).

Se califican como sistema general de espacios libres y de saneamiento, en suelo no urbanizable, los terrenos propiedad municipal situados junto a la Avda. del Río Segura, donde se ha realizado la impulsión de aguas residuales a la depuradora

Permitir la ampliación del colegio Virgen del Oro.

Mantener lo consolidado en Pisos de Carmelo y Virgen del Oro.

Conseguir la mayor ocupación del suelo.

Dejar el suelo urbano industrial existente en el acceso a Abarán por la carretera de Cieza

Darle mayor amplitud a las calles de nuevo trazado.

Establecidos los criterios generales, pormenorizadamente la solución propuesta queda como sigue:

Entre Cementerio, Polideportivo, Avda. de Cieza, Calle Pizarro y circunvalación propuesta.

Se inicia el vial que completa la circunvalación de Abarán, desde la rotonda proyectada en carretera de Cieza, hasta Avda. de la Estación, atravesando en túnel el Cabezo de la Cruz.

Se proyecta ampliar la carretera de Cieza, dándole un ancho de 20 m., desde el límite urbano hasta la rotonda proyectada junto a la nave del 5 x 5. El resto de calles se proyectan con un ancho de 12,00 m.

Se amplía el cementerio municipal hacia el Norte y Oeste.

Se proyecta un equipamiento social, junto al cementerio para tanatorio con zona de aparcamiento.

Se prevé la ampliación del polideportivo municipal hacia el Oeste.

Se proyecta una zona verde entre carretera de Cieza y el equipamiento social (tanatorio).

Se conforman cinco manzanas para uso industrial, en tres de ellas se recogen las edificaciones existentes.

Se da una ordenación en edificación abierta para que queden dentro de ordenación la mayoría de las edificaciones existentes.

Se delimita una unidad de actuación para la gestión de esta zona.

Entre Avda. de Cieza, Avda. Reina Sofía y Calle transversal entre Avda. de Cieza y Reina Sofía

Se modifica la ordenación propuesta en el Avance, calificando ésta zona para uso residencial, conforme al acuerdo tomado por la Comisión de Gobierno de fecha 30 de Noviembre de 2000.

Se proyectan cuatro manzanas para uso residencial y una, que contiene una edificación singular que en su día fue un gran laboratorio de productos farmacéuticos, para sistema general de equipamientos.

Se separa esta zona residencial de la industrial mediante una franja de zona verde.

Se delimita una unidad de actuación por su gestión.

Entre Avda. Reina Sofía y Calle Miguel de Cervantes

Se proyecta mejorar los accesos al Barrio del Cuartel, mediante un vial que se inicia en Avda. Reina Sofía y comunica con el final de la calle Miguel de Cervantes.

La ordenación es la propuesta en una alegación estimada por el Ayuntamiento.

Se completan manzanas siguiendo las alineaciones de las fachadas existentes y tapando medianerías.

En los terrenos que ocupa la nave de "Pitilín" se proyecta una edificación tipo aislada, de cinco plantas de altura, para incentivar el desarrollo de la zona.

Se amplía el suelo urbano para recoger la edificación existente junto a la nave "Pitilín" con fachada a Avda. Reina Sofía. La manzana se denomina "El Ranchón"

Se delimita la unidad de actuación aceptada por el Ayuntamiento en la estimación de dicha alegación.

Entre urbanización San Miguel Arcángel y Plaza de la Zarzuela

Se actúa sobre la nave existente.

Se proyecta mejorar la comunicación de la urbanización San Miguel Arcángel con la Plaza de la Zarzuela, para ello se proyecta un pasaje bajo edificación que mantendrá su techo a un mismo nivel.

Se protege la chimenea existente, rodeándola de una zona verde.

Se delimita una unidad de actuación para la gestión de esta zona.

Entre Avda. de Cieza, Rambla de Judío, Avda. de Blanca y Calle General Sanjurjo

Esta zona presenta una característica singular para su ordenación, contiene varias naves almacén, presenta grandes desniveles, se sitúa bajo un mirador (La Balconada), contiene una chimenea a proteger, y linda con la Rambla del Judío. Para su desarrollo se plantea un PERI con una intensidad de uso limitada a 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se propone un trazado viario que podrá ser modificado o eliminado por El PERI

Entre Mercado de Abastos, Calle Fernando Gómez, Calle Menéndez Pelayo, y Avda. de la Constitución.

Se inicia el vial que completa la circunvalación, entre el colegio Virgen del Oro y el Parque de la Noria.

Se amplía en equipamiento docente del colegio Virgen del Oro.

Se proyecta la ordenación en los terrenos situados junto al Mercado, dejando una plaza interior.

Se comunica la calle existente junto al mercado con calle Morzaletes, mejorando los accesos de esta última.

Se mejora el acceso al colegio Fahuarán.

Se ordena el suelo existente entre el colegio Fahuarán y el Centro de Salud dejando tres manzanas edificables y una zona verde entre las manzanas y calle Hermanas Carmelitas.

Entre el Centro de Salud, calles Fernando Gómez, Menéndez Pelayo y Avda. de la Constitución, se proyecta

un gran paseo de Norte a Sur, y se da una ordenación con edificación en altura, para tapar medianerías, entre el paseo y calles Fernando Gómez y Menéndez Pelayo, y entre el paseo y Avda. de la Constitución se proyectan cinco manzanas para una tipología de edificación en dúplex, también se proyecta un aparcamiento junto al Centro de Salud.

Se deja fuera de ordenación la nave existente de Antonio Carrillo Carrillo, dando una disposición transitoria en el artículo 15 de las condiciones generales de uso de la edificación (usos existentes), para su mantenimiento mientras desarrolle su actividad.

Se comunica esta zona con calles Fernando Gómez y Menéndez Pelayo, mediante un vial de doce metros y dos calles peatonales.

Se delimitan tres unidades de actuación para la gestión de esta zona.

**En la zona comprendida entre calle David Templado, Rosario, General Cabanellas, Luis Carrasco, General Varela, Iglesia, Ermita y Agua.**

Es la zona donde más se detectan construcciones con una planta mas de las permitidas en las NN.SS. vigentes. Teniendo en cuenta el estándar establecido para las dotaciones de sistemas generales de espacios libres y el acuerdo tomado por la Comisión de Gobierno de fecha 22 de Noviembre de 2.001, se proyectan áticos en esta zona.

Entre calles Menéndez Pelayo, San Nicolás, Juan XXIII y Avda. del Río Segura.

Zona prácticamente llana, la ordenación queda condicionada por la prolongación de la calle San Nicolás y la acequia que la atraviesa, donde se proyecta una calle sobre ella. La ordenación se ha realizado teniendo en cuenta las alegaciones formuladas y estimadas por el Ayuntamiento.

Se proyectan dos manzanas para verde público, una formando una plaza y la otra al final de las calles San Nicolás y Juan XXIII. También entre edificaciones se proyectan zonas verdes. Se proyecta otra zona verde para resolver la problemática planteada al estimarse una alegación formulada.

Se delimitan dos unidades de actuación para la gestión de esta zona.

Zona Camino del Molino

Se prolonga la calle pavimentada de la zona de equipamientos hasta el Camino del Molino.

Se amplía el ancho de las escaleras existentes que comunican la calle Barrio de Levante con el Camino del Molino.

Se ordena la zona comprendida entre calle General Aranda y Camino del Molino conforme a los planos suministrados por el Ayuntamiento.

Se prolonga la calle General Aranda hasta calle José Echegaray, y se le da acceso desde el Camino del



Molino. Las calles propuestas en esta actuación serán peatonales debido a los desniveles que deben salvar para comunicarse entre ellas. Se proyecta una zona verde junto a las escaleras formando una pequeña plaza.

En las confluencias de las calle Federico García con camino del Molino se proyecta una zona verde para conseguir un mejor desarrollo de las escaleras que comunican estas calles.

La calle proyectada sobre el Camino del Molino se desvía de este a partir de la calle José Echegaray hasta la Avda. del Río Segura, dejando una gran zona verde entre ésta, Avda. del Río Segura y C/ Federico García Lorca.

Se delimita una unidad de actuación para desarrollar esta zona.

Explanada de depósito en Virgen del Oro

Se ordena la explanada conformando una plaza en su centro.

Se proyecta una franja edificable de 13,00 m. de fondo al norte de la plaza, que también rodea el depósito de agua.

Se regulariza la alineación Sur trazándola paralela a la alineación de la plaza.

Se proyectan dos zonas verdes en los laterales Oeste de las manzanas comprendidas entre calles Beato Filemón, Santa Cecilia y San Vicente, para resolver problemas de rasantes en edificaciones existentes.

Se delimita una unidad de ejecución para conseguir parte de los viales y un trozo de zonas verde, el resto deberá resolver por expropiación.

Entre calle San Pedro y Avda. Virgen del Oro

Se desclasifica de suelo urbano proyectado en las actuales Normas, pasándolo a no urbanizable al no ser una zona apropiada para la edificación.

Entre traseras de edificaciones existentes con fachada a calle Entrepuentes, Avda. Virgen del Oro y Barranco de la Cuna

Se protegen las edificaciones que lindan con el barranco, dejando un paso de 2,50 m mínimo por la parte posterior de las que tienen fachada a calle Entrepuentes para verde privado.

Frente al puente nuevo en Virgen del Oro

Se proyecta una manzana cerrada frente al puente nuevo, recogiendo las edificaciones existentes, la mayoría almacenes agrícolas. Se zonifica como residencial y se suprime la zona verde privada en fachada para retranquearlas de la acequia, al estimarse la alegación formulada por los propietarios de la zona.

En Pisos de Carmelo

Se regulariza lo existente compatibilizando usos. Se zonifican los terrenos comprendidos entre el bloque de viviendas y el almacén de materiales de Los Carlistas, para sistema general de espacios libres.

Se amplía el suelo urbano para recoger las edificaciones existentes y que se encuentran en construcción en su límite Noreste.

### SUELO URBANIZABLE

Colindante con el suelo urbano del núcleo de Abarán, se delimita en la zona Bajo Solana y El Campillo como reserva de suelo para equipamientos generales y para el uso residencial.

#### Suelo urbanizable sin sectorizar:

##### UBLE (Bajo Solana)

De uso residencial, mantiene la clasificación de las NN.SS. vigentes. Su superficie es de 7,10 Has y su aprovechamiento se fija en 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### UBLE (El Campillo)

De uso residencial, ubicado en el paraje El Campillo, entre la UA-1 y calle Pizarro. Se delimita a consecuencia de estimar una alegación. Su superficie es de 1,66 Has y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Unidades de actuación

Se delimitan quince unidades de actuación en el núcleo de Abarán y Virgen del Oro, cuatro de ellas en suelo urbano consolidado (UA-4, UA-5, UA-6 y UA-8) y el resto en suelo sin consolidar.

Para la delimitación de las unidades de actuación se ha tenido en cuenta, su ubicación, uso, construcciones que contienen y características de los terrenos, por ello, para su justificación se agrupan por áreas homogéneas

##### UA-1

De uso industrial delimita terrenos calificados urbanos en suelo sin consolidar al Noroeste del núcleo urbano de Abarán, junto al cementerio Municipal y carretera de Cieza. Su superficie es de 97.170 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> incluye varias edificaciones de uso industrial y una pequeña edificación donde se trabaja el mármol.

Con su gestión se obtendrá reserva de suelo para la ampliación del equipamiento deportivo, sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Equipamiento deportivo: 13.494.m<sup>2</sup>

Sistema general de espacios libres: 2.812.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 120.m<sup>2</sup>

Red viaria, aparcamientos e isletas: 29.634.m<sup>2</sup>

##### UA-2

De uso residencial, se delimita en un suelo urbano sin consolidar en la zona comprendida entre Avda. Reina Sofía, Avda. de Cieza y calle proyectada entre rotonda y Avda. Reina Sofía al norte de la Nave de 5x5. Su superficie es de 19.040.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene seis edificaciones de uso industrial que ocupan el 26 % de la unidad.

Con su gestión se obtendrá una manzana para equipamiento, sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de equipamiento: 3.013.m<sup>2</sup>  
Sistema general de espacios libres: 1.585.m<sup>2</sup>  
Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>  
Red viaria: 8.078.m<sup>2</sup>

#### UA-3

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Norte del núcleo urbano de Abarán, entre Avda. Reina Sofía y calle Miguel de Cervantes. Su superficie es de 7.525.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene dos edificaciones de uso industrial que ocupan un 27 % de la unidad.

Con su gestión se mejorará el acceso a los pisos del cuartel, y se obtendrá red viaria de espacios libres con las siguientes superficies:

Red viaria, isletas y zonas verdes: 3.925.m<sup>2</sup>

#### UA-4

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para obtener un vial. Se ubica, entre calle Pizarro y Avda. de Cieza. Su superficie es de 535 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 2,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por encontrarse en suelo consolidado, se justifica el exceso de edificabilidad respecto a los demás. Superficie red viaria: 152.m<sup>2</sup>

#### UA-5

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para asegurar el desvío de aguas pluviales de la zona. Se ubica, en Avda. de la Estación frente a carretera de Blanca. Su superficie es de 195. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 3,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por encontrarse en suelo consolidado, se justifica el exceso de edificabilidad respecto a los demás.

#### UA-6

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para completar manzana. Se ubica en la confluencia de Avda. de la Estación y carretera de Blanca. Su superficie es de 1.555.m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 2,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con su gestión se obtendrá parte de un sistema general de espacios libres de 332. m<sup>2</sup> y la ampliación de la red viaria existente en 502. m<sup>2</sup>.

#### UA-7

De uso residencial, delimita terrenos calificados urbanos en suelo sin consolidar, al Oeste del núcleo de Abarán, entre el Mercado Municipal y el Centro de Salud. Su superficie es de 32.317. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En ella se ubica el Colegio Virgen del Oro y es atravesada por la Avda. de la Constitución, actualmente urbanizada. Los propietarios del terreno que ocupa el colegio y la avenida, permitieron su ocupación manteniendo su propiedad.

Con su gestión se obtendrá reserva de suelo para la ampliación del Colegio Virgen del Oro, zona verde entre el Colegio Fahuarán y el Centro de Salud, y la red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de equipamiento: 10.069.m<sup>2</sup>  
Sistema general de espacios libres: 2.523.m<sup>2</sup>  
Servicios públicos urbanos: 120.m<sup>2</sup>  
Red viaria: 11.297.m<sup>2</sup>

#### UA-8

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado para rehabilitar la zona donde se encuentra la fábrica de "Los Malillos". Su superficie es de 3.310. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una chimenea a catalogada

Con su gestión se consigue una zona verde, un pasaje y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.397.m<sup>2</sup>  
Red viaria: 363.m<sup>2</sup>

#### UA-9

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Oeste del núcleo de Abarán, entre el Centro de Salud y calle Menéndez Pelayo. Su superficie es de 38.086 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene edificaciones.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos, gran zona verde, aparcamientos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 5.990.m<sup>2</sup>  
Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>  
Red viaria, aparcamientos: 16.614.m<sup>2</sup>

#### UA -10

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Oeste del núcleo de Abarán, entre Avda. de la Constitución y Calle Menéndez Pelayo. Su superficie es de 6.670. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una nave industrial que ocupa un 54 % de la unidad.

Con su gestión se obtiene parte de un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 825.m<sup>2</sup>  
Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>  
Red viaria: 2.352.m<sup>2</sup>

#### UA -11

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, al Suroeste del núcleo urbano, entre calle Menéndez Pelayo y Avda. del Río Segura. Su superficie es de 11.931 m<sup>2</sup> y su edificabilidad de 1,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una nave industrial que ocupa el 35 % de la unidad.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.415.m<sup>2</sup>  
Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>  
Red viaria: 5.908.m<sup>2</sup>

**UA -12**

De uso residencial, se delimita al Suroeste del núcleo de Abarán, entre calles Menéndez Pelayo, San Nicolás, Avda. del Río Segura y UA-2. Su superficie es de 18.075 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene construcciones.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

- Sistema general de espacios libres: 2.884.m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 8.595.m<sup>2</sup>

**UA -13**

De uso residencial, se delimita, en suelo urbano sin consolidar, al Oeste de la Barriada Virgen del Oro, en la explanada del depósito de agua. Su superficie es de 1.572.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene edificaciones.

Con su gestión se consigue parte de sistema general de espacios libres y red viaria, con las siguientes superficies:

- Sistema general de espacios libres: 363.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 633.m<sup>2</sup>

**UA -14**

De uso residencial, se delimita, en suelo urbano sin consolidar, entre Avda. de la Estación, Carretera de Blanca, límite del suelo urbano. Su superficie es de 8.100.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,67m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene naves industriales que ocupan un 53 % de la unidad.

Con su gestión se obtiene un sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

- Sistema general de espacios libres: 1.795.m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 3.543.m<sup>2</sup>

**UA -15**

De uso residencial, se delimita, al Sur del núcleo de Abarán, entre Barrio de Levante, Camino del Molino, y UBLE Bajo Solana. Su superficie es de 17.032.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene edificaciones.

Con su gestión se obtienen, sistemas generales de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

- Sistema general de espacios libres: 2.724.m<sup>2</sup>
- Zona verde: 380.m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 7.552.m<sup>2</sup>

**UNIDADES DE ACTUACIÓN. Características numéricas:**

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. Total(M <sup>2</sup> )	Cesiones		Edif. Bruta M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> M2/M2 X Edif. Bruta M2/M2	Param. Ref. Ocup. Bruta M2/M2
		(m <sup>2</sup> )	%		(m <sup>2</sup> )	%		
1	97.170	51.110	52,60	61.332	46.060	47,40	0,63	0,33
2	19.040	6.304	33,11	29.920	12.736	66,89	1,57	0,52
3	7.525	3.600	47,84	12.546	3.925	52,16	1,67	0,80
4	535	383	71,59	1.470	152	28,41	2,74	1,96
5	195	130	66,67	650	65	33,33	3,33	2,22
6	1.555	721	46,37	3.605	834	53,63	2,31	1,07
7	32.317	8.308	25,71	36.612	24.009	74,29	1,13	0,29
8	3.310	1.550	46,83	6.547	1.760	53,17	1,98	0,93
9	38.086	15.422	40,49	46.294	22.664	59,51	1,22	0,49
10	6.670	3.433	51,47	10.272	3.237	48,53	1,54	0,79
11	11.931	4.548	38,12	18.893	7.383	61,88	1,58	0,60
12	18.075	6.536	36,16	25.131	11.539	63,84	1,39	0,50
13	1.572	576	36,64	1.728	996	63,36	1,10	0,40
14	8.100	2.702	33,35	13.510	5.398	66,65	1,67	0,56
15	17.032	6.316	37,08	23.156	10.716	62,92	1,36	0,50

**3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN****Superficies**

Suelo urbano consolidado	703.018.m <sup>2</sup>	71,62 %
Unidades de actuación	263.113.m <sup>2</sup>	26,81 %
PERI	15.400.m <sup>2</sup>	1,57 %
Total suelo urbano delimitado	981.531.m <sup>2</sup>	100,00 %

Cumplimiento del artículo 62.b) de la L.S.R.M.

$2/3 \text{ s}/981.531 \text{ m}^2 = 654.354 \text{ m}^2 < 703.018 \text{ cumple.}$

**Viviendas****1. Necesidades:**

Población actual año 2.000 .....10.401 habitantes.

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

El crecimiento poblacional desde 1.992 hasta 1.996 es del 0,56 % datos de la memoria de la información urbanística - (Proyecciones de población pág. 47), por ello para el núcleo de Abarán tomamos un máximo previsible del 2 % y un año horizonte de las Normas 2.020).

AÑO	2%
2.000	10.401
2.020	15.455

Necesidades máximas año 2.020 : (15.455-10.401)/3,45 = 1.465 viviendas

**2. Número de viviendas resultantes de la revisión :**

Superficie media consideras para vivienda colectiva y aislada

Colectiva.....130 m<sup>2</sup>

CUANTIFICACIÓN EN UA, PERI Y ATICOS (m<sup>2</sup> construidos - viviendas)

	<b>M2 construidos</b>	<b>Viviendas</b>
UA-2	29.920	230
UA-3	12.546	97
UA-4	1.470	11
UA-5	650	5
UA-6	3.605	28
UA-7	36.612	282
UA-8	6.547	50
UA-9	46.294	356
UA-10	10.272	79
UA-11	18.893	145
UA-12	25.131	193
UA-13	1.728	13
UA-14	13.510	104
UA-15	23.156	178
PERI	27.738	213
Aticos	32.585	251
UAR		26
TOTAL	290.657	2.261 > 1.465

**CUANTIFICACIÓN DEL SGEq y SGEL (m<sup>2</sup> de suelo)**

P dominio público. Pr dominio privado

Situación.	Identificación	SGEL	SGEq	Publico privado	
<b>COLEGIOS E INSTITUTOS</b>					
Colegio Fahuarán	Epr - 3				7.710
Colegio San Pablo	E - 14		1.927		
Colegio Juan XXIII	E - 16		5.716		
Parvulario Juan XXIII	E - 25		1.037		
Instituto	E - 24		15.530		
Guardería San Cosme ySan Damián	E - 18		1.444		
Parvulario Colegio San Pablo	E - 21		2.500		
Guardería Infantil	E - 26		2.002		
<b>CULTURAL RECREATIVO</b>					
Mercado Abastos	E - 6		2.660		
Biblioteca	E - 9		330		
Plaza de Toros	E - 10/ Epr - 5		4.115		
Teatro Cervantes	E - 11		442		
Club del Pensionista	E - 13		624		
Hogar Social Virgen del Oro	E - 28		855		
Escuela Taller	E - 17		900		
<b>ADMINISTRATIVOS</b>					
Cuartel Guardia Civil	E - 5		292		
Comisaría Policía	E - 2		40		
Ayuntamiento	E - 15		560		
<b>DEPORTIVO</b>					
Polideportivo	E - 2		29.000		
Pabellón Cubierto	E - 23		4.140		
Pista San Pablo	E - 19		1.100		
Campo de Fútbol	E - 29		13.056		
<b>RELIGIOSO</b>					
Iglesia San Juan Bautista	Epr - 2				825
Ermita San Come y San Damián	Epr - 4				362
Iglesia San Pablo	Epr - 6				760
Iglesia Virgen del Oro	Epr - 7				820
<b>ASISTENCIAL</b>					
Centro de Salud	E - 7		2.039		
Residencia de Ancianos	E - 8		1.092		
Centro Geriátrico	E - 22		3.312		
<b>SOCIAL - SERVICIOS</b>					
Estación de Autobuses	E - 27		1.644		
Zona Equipamientos	E - 20		10.794		
Cementerio	E - 1		65.300		
<b>ZONAS VERDES</b>					
Ermita	V - 11	6.426			
Cabezo de la Cruz	V - 3	20.360			
Zona Cuartel	V - 4	1.390			
Barranco del Judío	V - 5	8.880			
Estación	V - 8	880			
Pisos de Carmelo	V - 9	3.090			
Parque Municipal	V - 20	8.401			
Virgen del Oro	V - 24	9.517			
Parque de la Noria	V - 10	5.380			
Avda. Río Segura	V - 17	3.883			



Situación.	Identificación	SGEL	SGEq	
			Publico	privado
UA-1	V - 1/ Epr - 1	2.812	13.494	1.705
UA-2	V - 2 / E - 3	1.585	3.013	
UA-7	V - 12/ E - 4	2.523	7.241	
UA-8	V - 13	1.397		
UA-9	V - 18 / V-19	5.990		
UA-10	V - 19	825		
UA-11	V - 22	1.415		
UA-12	V - 21 / V - 23	2.884		
UA-14	V - 7	1.795		
UA-15	V-14/ V-15/ V-16	3.104		
PERI	V - 5/V - 6	2.600		
TOTALES		95.137	196.199	12.182

### PREVISIÓN DE DOTACIONES.

Población en colmatación :  $10.401 + 2.261 \times 3,45 = 18.201$

	Estándar (m <sup>2</sup> /hab)	Población (hab)	M2	
			Necesarios + San José Artesano + Hoya del Campo + Venta de la Aurora	Actual + previsto
			127.407+	3.905
Equipamientos	7	18.201	+10.126+3.689=	145.127
Verde	5	18.201		91.005
				95.137

### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. Características numéricas.

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

	Uso	Superficie	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PERI	Residencial	1,54 Has.	1,80

### 4. JUSTIFICACIONES

La ordenación proyectada en los suelos urbanos no consolidados se ha realizado teniendo en cuenta las conexiones y características de los viales que a ellos conectan. En los planos de alineaciones y rasantes se indican los itinerarios peatonales que por las características del vial no son aptos para el tráfico rodado.

En la confluencia de Avda. Reina Sofía con calle Héroes del Alcázar se ha ampliado el vial para conseguir más anchura en calle Héroes del Alcázar, la cual quedará a un nivel superior respecto a Avda. Reina Sofía.

Entre calle Pizarro y Avda. de Cieza, en la UA-4, se proyecta un vial peatonal para resolver problemas de saneamiento y de salida de aguas superficiales.

Para el drenaje del Cabezo de la Cruz se dejan tres pasos bajo edificación (PBE), dos en calle Pizarro y uno en calle Colón, con el fin de posibilitar el agua superficial del cabezo. Proyectos específicos canalizarán dichas aguas a los pasos proyectados.

Se ha delimitado la UA-5 para que las obras de urbanización de la unidad contengan el desvío de la canalización natural que desemboca en las traseras de las edificaciones proyectadas, ya que el Ayuntamiento estimó una alegación presentada para ampliar un poco el suelo edificable en esa zona. Los terrenos incluidos en esta unidad se encuentran urbanizados, por ello se ha incluido dentro de suelo urbano consolidado.

La UA-6 se ha delimitado para obtener la parte de viales proyectados por las Normas vigentes que quedan sin pavimentar. Se ha delimitado en suelo urbano consolidado al estar urbanizadas las calles que delimitan los terrenos. En la zona verde se están realizando las obras de acondicionamiento del Barranco de Judío.

Entre el equipamiento escolar del colegio Virgen del Oro, y las traseras de las edificaciones con fachada a calle Colón, se ha proyectado un verde privado para evitar que se edifique junto al colegio, al igual que en el límite Sur del colegio Fahuarán.

Se proyectan las alineaciones de las edificaciones con fachada Este a Avda. de la Constitución de forma que quede una acera mínima de tres metros, desde el colegio Fahuarán hasta calle Menéndez Pelayo.

El suelo urbanizable Bajo Solana se ha delimitado a tres metros del actual bordillo de la margen Sur de la Avda. del Río Segura, para posibilitar un ancho de acera mínimo de tres metros.

La ordenación proyectada para la UA-11 y UA-12 se ha realizado teniendo en cuenta una alegación estimada por el Ayuntamiento para evitar que la calle proyectada entre las dos unidades de actuación conecte con calle Menéndez Pelayo.

La ordenación, delimitación y uso de la UA-14 se ha realizado teniendo en cuenta la alegación estimada por el Ayuntamiento.

Se posibilita que la Escuela Taller tenga su fachada a Avda. del Río Segura, ampliando el equipamiento hasta dicha avenida..

En Virgen del Oro, en la manzana ubicada frente al puente nuevo, donde se proyectó un verde privado para la protección de las edificaciones de la acequia, se ha suprimido éste por indicación del Ayuntamiento al estimar una alegación presentada por los propietarios de los terrenos.

Se proyectan áticos retranqueados de las fachadas de las edificaciones en las zonas determinadas por el Ayuntamiento hasta completar el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres.

Todos los anchos de las calles de nuevo trazado cumplen con los anchos mínimos establecidos en la ley regional de accesibilidad 5/95.

En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LAS ORDENACIÓN, se han relacionado y cuantificado los S.G.E.L. y S.G.Eq, diferenciando en éstos últimos los de dominio público de los privados.

Con los datos numéricos obtenidos se observa los siguiente:

\* La superficie del suelo urbano delimitado cumple lo establecido en el artículo 62.b) de la L.S.R.M.

\* Se superan las necesidades de vivienda prevista para el año 2.020.

\* Se supera el estándar establecido para sistemas generales de espacios libres (artículo 98.b) de la L.S.R.M.)

\* Los equipamientos establecido cubren el estándar establecido para el núcleo urbano de Abarán y las carencias de los suelos urbanos de San José Artesano y Venta de la Aurora.

Equilibrio de aprovechamiento:

Se consideran cuatro áreas homogéneas para justificar las diferencias existentes entre los distintos

aprovechamientos de las unidades de actuación delimitadas, atendiendo al uso, reforma o renovación urbana, ubicación, construcciones a indemnizar, y características de los terrenos.

El uso industrial existente en la zona, justifica el menor aprovechamiento de la UA-1 respecto a las demás.

#### SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR INDUSTRIAL

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m)	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
1	97.170	51.110	52,60	61.332	46.060	47,40	0,63	0,33

Las unidades UA-4, UA-5, UA-6, Y UA-8, se delimitan en suelo urbano consolidado para llevar a cabo actuaciones aisladas de renovación y mejora urbana en apertura de viales y completar manzanas.

Las diferencias de aprovechamiento quedan justificadas por las diferentes alturas de edificación que se permiten en las zonas donde se delimitan.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m)	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
4	535	383	71,59	1.470	152	28,41	2,74	1,96
5	195	130	66,67	650	65	33,33	3,33	2,22
6	1.555	721	46,37	3.605	834	53,63	2,31	107
8	3.310	1.550	46,83	6.547	1.760	53,17	1,98	0,93

Las unidades de actuación UA-2, UA-3, UA-10, UA-11 y UA-14, se delimitan en suelo urbano sin consolidar dentro de la misma área homogénea, ya que todas contienen edificaciones de tipo industrial incompatibles con el uso residencial que habrá que demoler e indemnizar. Los terrenos presentan características similares para su urbanización, a excepción de la UA-3 cuya urbanización se encarecerá respecto a las demás por las características de los terrenos, por ello se le ha dado un poco mas de edificabilidad que al resto. Todas ellas cumplen con los establecido en el artículo 170.b) de la L.S.R.M., ya que la desviación de su aprovechamiento es inferior al 15 % de la media de aprovechamiento de todas las unidades de este área homogénea.

#### SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR RESIDENCIAL CON INDEMNIZACIONES

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m)	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
2	19.040	6.304	33,11	29.920	12.736	66,89	1,57	0,52
3	7.525	3.600	47,84	12.546	3.925	52,16	1,67	0,80
10	6.670	3.433	51,47	10.272	3.237	48,53	1,54	0,79
11	11.931	4.548	38,12	18.893	7.383	61,88	1,58	0,60
14	8.100	2.702	33,35	13.510	5.398	66,65	1,67	0,56
Total	53.266	20.587	38,65	85.141	32.679	61,35	1,60	0,62

Las unidades UA-7, UA-9, UA-12 y UA-13, se delimitan en suelo urbano sin consolidar, no contienen edificaciones, y todas tienen un vial urbanizado excepto la UA-13. La UA-7 es la que tiene menos aprovechamiento y más cesiones, sin embargo la cesión que presenta mas carga la constituye un equipamiento escolar, el cual no hay que urbanizar, y el vial que la atraviesa que se encuentra urbanizado, por ello la urbanización de esta unidad se abarataría. Las unidades UA-15 se delimita en terrenos con bastante desnivel para completar la trama urbana.

#### SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR RESIDENCIAL

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m)	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
7	32.317	8.308	25,71	36.612	24.009	74,29	1,13	0,29
9	38.086	15.422	40,49	46.294	22.664	59,51	1,22	0,49
12	18.075	6.536	36,16	25.131	11.539	63,84	1,39	0,50
13	1.572	576	36,64	1.728	996	63,36	1,10	0,40
15	17.032	6.316	37,08	23.156	10.716	62,92	1,36	0,50
Total	107.082	37.158	34,70	132.921	69.924	65,30	1,24	0,43

## SAN JOSÉ ARTESANO

### 1. DIAGNOSIS

La barriada San José Artesano es un núcleo de población situado a 3,7 Km de Abarán, en el cruce de las carreteras N-301 y MU-513. Tuvo su origen en la década de los 50, por la construcción de cinco bloques de viviendas sociales, expandiéndose el núcleo posteriormente entorno a ellas a ambos lados de la carretera MU-513.

En los años 1.984-85, se realizaron dos grandes promociones de viviendas, 43 dúplex en la denominada calle Sevilla y 52 viviendas sociales en calle Fructuoso Ruiz, posteriormente desde el año 1.985 hasta 1.999 se han construido viviendas unifamiliares adosadas en manzana cerrada. Actualmente se está construyendo intensamente en el único polígono de actuación previsto en las Normas, en base a los acuerdos tomados entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento, conforme a la ordenación proyectada por el Ayuntamiento para esa zona.

A excepción de las viviendas sociales, el resto de las viviendas son unifamiliares adosadas formando manzanas cerradas.

La población, según el censo de 1.996, es de 614 habitantes.

En el actual suelo delimitado como urbano residencial, existen varias industrias dedicadas a la manipulación de frutas en fresco, taller de reparaciones, y una bodega. También hay dos restaurantes de cierto renombre regional donde se celebran actos sociales que traen visitantes a este núcleo de población.

Los equipamientos con que actualmente cuenta son, un colegio, un centro social y una iglesia. El espacio libre existente se encuentra en la plaza Jesús Templado.

El desarrollo urbanístico del núcleo se ha realizado conforme a la ordenación vigente, excepto en el polígono de actuación, donde las construcciones que se han realizado y se están realizando se ajustan a la ordenación que el Ayuntamiento ha proyectado.

Las Normas vigentes también prevén una gran zona verde, la cual se encuentra sin gestionar, parte de la cual ya no es propiedad municipal, y un equipamiento junto al colegio.

La problemática planteada por esta pedanía la podemos concretar en:

- Usos compartidos, residencial e industrial.
- Edificaciones recientes y en construcción fuera de ordenación.
- Suelo urbano sin ordenar.
- Carencia de zona de aparcamiento cerca los restaurantes.
- Carencia de espacios libres gestionados.
- Carencia de equipamientos.

## ACTUACIONES

### Carretera MU-513 (Avda. de Abarán)

Se mantienen las alineaciones de las fachadas de las actuales edificaciones en la margen derecha hacia Abarán. En la margen izquierda la alineación de las edificaciones, queda definida, conforme ha fijado el Ayuntamiento, por una paralela a la carretera desde la esquina de la edificación más saliente en calle de la Paz. La travesía tiene un ancho de vial superior a 20 m.

### Dotaciones

Se prevén dos sistemas generales de espacios libres (SGEL) en el suelo urbano sin consolidar, uno en manzana aislada en la UA-1 y el otro otra en forma de paseo, entre las calles Sevilla y Alfonso XIII. También se prevé otro sistema general de espacios libres entre el depósito de agua y el colegio, es una parte del que proyectan las actuales Normas.

Dentro del sistema viario se proyecta una zona de aparcamientos (P) al Este del suelo urbano, junto a uno de los restaurantes existentes.

Se hace una reserva de suelo para las posibles instalaciones de servicios públicos (SP) en las manzanas previstas para sistemas generales y en la zona proyectada para aparcamientos.

### Suelo edificable

Se mantiene fundamentalmente la ordenación de las Normas vigentes, aislando las edificaciones de uso industrial en manzanas independientes, con el fin de compatibilizar en lo posible los usos existentes.

Se modifica la ordenación del polígono de actuación previsto en las Normas, para incluir la ordenación que el Ayuntamiento ha fijado para esta zona, la cual traslada la franja de zona verde proyectada junto a la carretera a la existente en el centro del polígono, incrementado ésta, y aproxima más hacia la carretera la alineación de las edificaciones.

Se mantiene la trama urbana proyectada en las Normas, entre calle Iglesia y calle Jesús Ruiz, hasta la bodega.

Se pasa de suelo urbanizable residencial a urbano la manzana comprendida entre: calle de nuevo trazado paralela a calle Francesa, C/ Isidro Gómez, Avda. de Abarán (MU-513) y C/ proyectada entre C/ Isidro Gómez y Avda. de Abarán, delimitándose una unidad de actuación (UA-2) para gestionar las calles de nueva apertura proyectadas.

Se ordena la zona Oeste, consolidada por la edificación, que en las actuales Normas carecen de ordenación.

### Suelo industrial

Se recoge, dentro del uso industrial, la mayoría de las edificaciones industriales existentes que pueden compatibilizar su actividad con el uso residencial. Se deja fuera de ordenación la industria existente en calle Sevilla al no ser posible compatibilizar su uso con el residencial.

### 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

#### 3.1. Límite del suelo urbano.

Se mantiene sensiblemente el límite del suelo urbano de las Normas vigentes, sus límites son los siguientes:

Al Norte: Calle Norte de las viviendas sociales, y su prolongación.

Al Sur: Calle Peña, y traseras de edificaciones existentes.

Al Este: Borde de acceso a carretera N-301, y línea separada de 17 a 20 m. del actual suelo urbano.

Al Oeste: Camino de acceso al depósito de agua potable, traseras de naves existentes, y traseras de edificaciones en calle Sevilla.

#### 3.2. Suelo urbano consolidado (UC).

Se respeta la trama existente completándola con manzanas cerradas.

Se considera como tal la zona del polígono de actuación previsto en la Normas que encuentra: en parte edificado, en construcción, con licencias concedidas, y con parte de la urbanización ejecutada. El Ayuntamiento realizó, en el polígono previsto en las actuales Normas, las redes de saneamiento, abastecimiento y explanaciones, los propietarios están realizando la red de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación y jardinería.

Dentro del suelo consolidado se delimita las unidades de actuación UA – 3 y UA – 4 para la apertura de viales entre edificaciones existentes con distintos usos.

#### 3.3. Suelo urbano sin consolidar (USC).

Se encuentra entre los espacios que quedan sin edificar dentro del suelo urbano consolidado, comprende las siguientes zonas:

- Entre C/ Iglesia, Jesús Ruiz, bodega, Fructuoso Ruiz y prolongación de la calle situada al norte de la manzana de las viviendas sociales. Se delimita para su gestión una unidad de actuación (UA-1)

- Entre calle Isidoro Gómez, traseras de edificaciones de C/ Francesa, Avda. de Abarán y calle de nueva apertura. Se delimita para su gestión una unidad de actuación (UA-2).

- En las traseras de las edificaciones situadas al este de calle Sevilla, entre Avda. de Abarán y calle Peña. Se delimita para su gestión una unidad de actuación (UA-5)

#### 3.4. Suelo urbanizable

Junto al suelo urbano, y en reserva para su ampliación, se delimita un suelo urbanizable sin sectorizar en aquellas áreas que no presentan interés para su protección, al norte del suelo urbano y al oeste de calle Sevilla.

### UBLE

#### San José Artesano-1

De uso residencial, situado al norte del suelo urbano, entre carretera nacional 301 y Colegio Barranco Molax. Su superficie es de 6,39 Has. y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### UBLE

#### San José Artesano-2

De uso residencial, situado entre las traseras de las edificaciones situadas al oeste de calle Sevilla y el camino existente a 180 m. hacia el oeste. Su superficie es de 3,82 Has. y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 3.5. Unidades de actuación (U.A).

Se delimitan seis unidades de actuación, tres de ellas en suelo urbano sin consolidar (UA-1, UA-2 y UA-5), y tres en suelo consolidado (UA-3, UA-4, y UA-6).

En el suelo consolidado se delimitan para obtener los viales proyectados entre las edificaciones existentes (UA-3 y UA-4); para conseguir una franja de verde de separación de usos; y para darle continuidad con el sistema viario a los caminos existentes (UA-6).

#### U.A. - 1

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, entre C/ Iglesia, Jesús Ruiz, Bodega, Fructuoso Ruiz y prolongación de calle situada al Norte de las viviendas Sociales. Su superficie es de 7.047.m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con su gestión se conseguirá un SGEL, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema General de Espacios Libres: 818. m<sup>2</sup>

Servicios Públicos Urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red Viaria: 2.585. m<sup>2</sup>

#### U.A. - 2

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, entre C/ Isidoro Gómez, trasera de edificaciones de C/ Francesa, Avda. de Abarán y calle de nueva apertura. Su superficie es de 4.780. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; con su gestión se conseguirá un trozo de zona verde de un sistema general de espacios libres; reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 435.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>

Red viaria: 1.687.m<sup>2</sup>

#### U.A. - 3

De uso industrial, se delimita en suelo urbano consolidado, entre calle Alfonso XIII y de nuevo trazado paralela a calle La Paz. Su superficie es de 6.080 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene dos naves industriales, una para la manipulación de frutas en fresco, y la otra es un taller de reparación de automóviles.

Con su gestión se consigue la red viaria proyectada entre las edificaciones existentes, con una superficie de 1.914.m<sup>2</sup>.



**U.A. - 4**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano consolidado, entre la calle proyectada paralela a calle La Paz y las traseras de las edificaciones con fachada a calle La Paz, junto a la UA-3. Su superficie es de 1.694 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una edificación de uso residencial.

Con su gestión se consigue la red viaria proyectada entre las edificaciones existentes, con una superficie de 567. m<sup>2</sup>

**U.A. - 5**

De uso residencial, se delimita en suelo urbano sin consolidar, en la zona Oeste del polígono de actuación previsto en las actuales Normas. Su superficie es de 11.804. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

El viario que se proyecta contiene las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, así como la explanación de las calles. Obras ejecutadas por el Ayuntamiento.

Con su gestión se obtendrá la reserva de suelo previsto para sistemas generales de espacios libres, servicios públicos urbanos, y red viaria con las siguientes superficies:

- Sistema general de espacios libres: 1.270. m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>
- Red viaria: 3.528. m<sup>2</sup>

**U.A. - 6**

De uso industrial, se delimita en suelo urbano consolidado, al Oeste del suelo urbano. Su superficie es de 7.900.m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; contiene una edificación de uso industrial.

Con su gestión se consigue el viario proyectado que circunvala los terrenos donde se ubica la nave, una franja de verde proyectada para diferenciar usos, y reserva de suelo para servicios públicos urbanos, con las siguientes superficies:

- Verde: 280.m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 2.260.m<sup>2</sup>

**UNIDADES DE ACTUACIÓN. Características numéricas:**

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
1	7.047	3.584	50,86	6.954	3.463	49,14	0,99	0,50
2	4.780	2.598	54,35	5.028	2.182	45,65	1,05	0,57
3	6.080	4.166	68,52	4.999	1.914	31,48	0,82	0,56
4	1.694	1.127	66,53	2.203	567	33,47	1,30	0,86
5	11.804	6.946	58,84	13.466	4.858	41,16	1,14	0,67
6	7.900	5.300	67,09	8.121	2.600	33,91	1,03	0,69

**4. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN SUPERFICIES**

Suelo urbano consolidado UC	78.196.m <sup>2</sup>	76,79 %
Suelo urbano sin consolidar USC (UA)	23.631.m <sup>2</sup>	23,21 %
<b>Total suelo urbano delimitado</b>	<b>101.827.m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

- Cumplimiento artº 62 b) L.S.R.M.:

$2/3 \text{ s}/101.827.m^2 = 67.885. m^2 < 78.196. m^2$  cumple.

**VIVIENDAS**

**1. Necesidades:**

Población actual año 2.000..... 614 habitantes

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

Índice teórico de crecimiento poblacional: 1,9 % (teórico entre años 1.987 y 1.991-memoria de la información urbanística pág. 45) tomamos un máximo previsible del 3 % y un año horizonte de las Normas 2.020.

AÑO	3%
2.000	614
2.020	1.109

Necesidades máximas año 2.020: (1.109-614)/3,45 = 144 viviendas

**2. Número de viviendas resultantes de la revisión:**

Según superficie construida media considerada para viviendas:

colectivas (1a): 130 m<sup>2</sup>

**CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) ( CONSTRUIDOS)**

	U.A.RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> )	INDUSTRIAL (M <sup>2</sup> )
1	6.954	
2	5.028	
3		4.999
4	2.203	
5	13.466	
6		8.121
TOTAL	27.651	13.120

En UA : 27.651/130..... 212 viviendas > 144 viviendas

## CUANTIFICACIÓN DEL SGEp y SGEL

P = Dominio público - PR = dominio privado

Situación-Uso y dominio del sgep	Identificación	SGEL		SGEq	
		publico	Privado		
COLEGIO	E - 1	5.300			
RELIGIOSO	Epr - 1		390		
SOCIAL	E - 2	210			
PLAZA JESÚS TEMPLADO	V - 2	482			
EN UA-1	V - 1	818			
EN UA-2	V - 3	435			
EN UA-5	V - 5	1.270			
JUNTO DEPÓSITO	V - 4	8.630			
TOTAL		11.635	5.510	390	

## PREVISIÓN DE DOTACIONES

Población en colmatación :  $614 + 212 \times 3,45 = 1.345$

	Estándar	Reserva suelo	Observaciones
M <sup>2</sup> Suelo/ Hab	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
<b>Equipamientos</b>			
En UC:	7 9.415		El déficit de 3.905.-
Colegio		5.300	m <sup>2</sup> , se cubre con
Club social		210	los equipamientos
		5.510	de Abarán
<b>VERDE</b>			
En UC:	5 6.725		
P. Jesús T.		482	
En USC:			
UA-1		818	
UA-2		435	
UA-5		1.270	
Junto depósito		8.630	
		11.635	

Superficie construida por vivienda .....130 m<sup>2</sup>Número de viviendas :  $27.651/130 = 212$  viviendasNúmero de viviendas por Ha :  $212/3,94 = 54$  viv/ha

## 5. JUSTIFICACIONES

\* La ordenación mantiene la estructura de las Normas vigentes.

\* Se zonifican los terrenos conforme al uso que tiene, posibilitando la compatibilización de usos mediante el trazado de calles entre distintos usos.

\* En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, se han relacionado y cuantificado los SGEL y SGEq. Con los datos numéricos se observa lo siguiente:

- La superficie del suelo urbano delimitado cumple lo determinado en el artº 62.b) de la L.S.R.M.

- Se superan las necesidades de viviendas previstas para el año 2.020.

- Se superan el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres artº 98.b) de la L.S.R.M.

- Los equipamientos que faltan para completar el estándar que se ha establecido se prevén en el núcleo urbano de Abarán .

\* Equilibrio de aprovechamiento: las unidades delimitadas dentro de la misma área homogénea (suelo urbano consolidado) quedan equilibradas, las diferencias entre sus edificabilidades brutas (aprovechamiento) y la media de aprovechamientos de todas las unidades no se desvía mas del 15 por ciento, conforme establece el artº 170.b) de la L.S.R.M.

A continuación se identifican se identifican las unidades dentro de cada área homogénea con sus datos numéricos

## AREA HOMOGÉNEA EN SUELO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
1	7.047	3.584	50,86	6.954	3.463	49,14	0,99	0,50
2	4.780	2.598	54,35	5.028	2.182	45,65	1,05	0,57
5	11.804	6.946	58,84	13.466	4.858	41,16	1,14	0,67
TOTAL	23.631	13.128	55,55	25.448	10.503	44,45	1,08	0,60

## SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
3	6.080	4.166	68,52	4.999	1.914	31,48	0,82	0,56
6	7.900	5.300	67,09	8.121	2.600	33,91	1,03	0,69
TOTAL	13.980	9.466	67,71	13.120	4.514	32,29	0,94	0,64

## SUELO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edif. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
4	1.694	1.127	66,53	2.203	567	33,47	1,30	0,86

## HOYA DEL CAMPO

### 1. DIAGNOSIS

La pedanía Hoya del Campo está situada a 7,8 km. de Abarán, entre las carreteras MU-514 y N-344. Es un núcleo rural que se formó cuando "Los Bilbaínos" llevaron el agua a esta zona. Se extiende alrededor de la iglesia Santiago Apóstol que es el centro de la población.

La mayoría de las viviendas del núcleo urbano son unifamiliares adosadas en manzana cerrada, solo hay una edificación de viviendas colectivas, en la manzana situada entre Avda. Juan Carlos I, Matías Martínez, San Antonio, y Plaza Andrés Bastida. También existen algunas viviendas de reciente construcción aisladas en el núcleo urbano y en el plan parcial El Chinarral. Frente al campo fútbol y con fachada a la carretera A-22 hay una pequeña concentración de viviendas unifamiliares, en parcelas independientes, aisladas y adosadas.

La población, según el censo de 1.996, es de 696 habitantes.

En el actual suelo delimitado como urbano residencial, hay una gran industria en expansión continua hacia el suelo no urbanizable, cuya actividad, de manipulación de frutas en fresco, da trabajo a la mayor parte de la población.

Los equipamientos con que cuenta son: un colegio, un club social, una iglesia, una guardería infantil, un campo de fútbol, una piscina, y un centro médico. Los espacios libres existentes son la plaza Aranaga Gorostiza, donde ubica la iglesia y el club social, y la plaza Andrés Bastida.

El desarrollo urbanístico del núcleo se ha efectuado conforme a la ordenación vigente, encontrándose muy consolidado a excepción de la zona Sureste donde, en parte de ella, actualmente se están edificando viviendas tipo dúplex. Se encuentra sin gestionar la gran unidad de ejecución que se delimitó en el entorno del núcleo urbano consolidado, para la obtención de los viales y zonas verdes previstos en las Normas.

La tipología de la edificación que predomina es la vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, de dos plantas de altura.

En la manzana ubicada entre las calles Avda. Juan Carlos I, Antonio Machado, Santiago y Murillo, las Normas actuales proyectan una calle en fondo de saco, la cual se mantiene debido a que los terrenos a los que da fachada se encuentran parcelados, y actualmente se está construyendo una edificación.

Al Sur del núcleo urbano, en parte del suelo apto para urbanizar residencial previsto en las Normas, se redactó el plan parcial El Chinarral, de iniciativa particular, que fue aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.985. El plan parcial establece su desarrollo en dos

polígonos. Los terrenos comprendidos en el primer polígono son de propietario único, el cual realizó las cesiones correspondientes al Ayuntamiento. Cuenta con proyecto de urbanización aprobado, pero el promotor no está realizando las obras de urbanización, aunque se han edificado seis viviendas, el centro médico, y una pequeña caseta de servicios para la telefónica. No se han cumplido las previsiones del plan de etapas, habiéndose pasado ya todos los plazos previsto en él. El segundo polígono, cuyos terrenos son de varios propietarios, se encuentra sin formar la Junta de Compensación, ya que la mayoría de los propietarios están en contra del plan parcial que se redactó.

La problemática planteada por esta pedanía la podemos concretar en:

- Déficit de espacios libres.
- Nave industrial en continua expansión hacia el suelo no urbanizable.
- Usos compartidos, residencial e industrial.
- Suelo consolidado urbano sin clasificar como tal.
- Unidad de ejecución en todo el perímetro del núcleo urbano más consolidado, sin gestionar.

### 2. ACTUACIONES

La ordenación se apoya en la ya existente, y en el trazado del colector que se realizó por un camino ubicado al Sur del actual suelo urbano. Se mantiene la trama urbana del núcleo consolidado proyectado y completado, manzanas entre el vial proyectado, que circunvala la pedanía el límite Sur y Oeste y el límite urbano. Se posibilita la expansión de la gran industria hacia la carretera N-344. Se proyecta comunicar el suelo urbano actual con el plan parcial El Chinarral, donde se encuentra el Centro Médico, con el fin de darle al trozo de carretera, entre el suelo urbano y el Centro Médico el tratamiento de travesía.

Se delimita como urbano las edificaciones aisladas existentes frente al Campo de Fútbol, con fachada a la carretera A-22, ya que poseen los servicios urbanísticos.

En la zona Norte del suelo urbano, entre almacén de Bastida y traseras de edificaciones con fachada a C/ Menéndez Pidal, se ordena la zona conforme al plano presentado en la alegación estimada por el Ayuntamiento.

En la zona Sur se distribuyen las zonas verdes conforme al plano suministrado por el Ayuntamiento, ajustándolas.

Se clasifican y califican como suelo urbano residencial, los terrenos incluidos en la 3ª etapa del Plan Parcial el Chinarral, al estimar el Ayuntamiento una alegación presentada al respecto

También se incorpora al suelo urbano, el suelo consolidado industrial que actualmente se encuentra fuera de ordenación.

### Dotaciones

Se prevé reserva de suelo para equipamiento deportivo (SGEq), en el sistema general proyectado frente al campo de fútbol, a conseguir por expropiación.

Se prevé una reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres (SGEL) en suelo urbano sin consolidar (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, y UA-10).

Dentro del sistema viario se proyecta una zona de aparcamientos junto al colegio.

Se prevé la reserva de suelo para servicios públicos (SP), donde se ubican actualmente los CT y en las Unidades de Actuación.

### Suelo edificable

Se mantiene básicamente la estructura de las actuales Normas, manteniendo las manzanas en cuadrículas regulares en el suelo urbano consolidado (UC) y en el sin consolidar (USC). También se incorpora al suelo urbano las edificaciones aisladas que poseen la mayoría de los servicios urbanísticos cuyas parcelas dan fachada a la carretera A-22, frente al plan parcial "El Chinarral".

Se mantiene clasificado como suelo urbano sin consolidar, los terrenos incluidos en la tercera etapa del Plan Parcial "El Chinarral". Se mantiene los terrenos incluidos en la primera y segunda etapa como urbanizables sectorizados, al estar gestionados los terrenos.

La mayor ampliación del suelo urbano se realiza en la zona Sureste del núcleo urbano.

Se incorpora al suelo urbano, el suelo industrial consolidado que actualmente se encuentra fuera de ordenación.

## 3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

### 3.1. Límite del suelo urbano.

Se amplía el suelo urbano actual en: el límite Oeste lo necesario para proyectar un vial; y en los límites Sur y Este en dos franjas de 47/70 y en unos 20/55 m respectivamente; sus límites son los siguientes:

Al Norte: Línea paralela, a unos 80 m de Avda. Juan Carlos I.

Al Sur: Calle proyectada sobre el camino existente a 47/70 m. del actual suelo urbano, carretera A-22, límite de la tercera etapa del plan parcial El Chinarral, y vial del colegio Santiago Apóstol.

Al Este: Última calle proyectada paralela a la existente a unas distancias de unos 20 y 55 m, del actual límite urbano.

Al Oeste: Camino, y nuevo vial proyectado en el actual límite urbano.

### 3.2. Suelo urbano consolidado (UC).

Se mantiene la trama urbana existente, respetando su ordenación actual, la cual se completa con el

suelo sin consolidar. Los equipamientos existentes son: un colegio, una guardería, un centro médico, un club social y una iglesia; y los sistemas generales de espacios libres se sitúan en las plazas de Aranaga y Gorostiza y de Andrés Bastida.

### 3.3. Suelo urbano sin consolidar (USC).

Se proyecta bordeando al suelo consolidado, se sigue con la trama urbana existente prolongando calles. La ordenación se realiza en manzana cerrada.

La superficie que abarca este suelo es de 65.859. m<sup>2</sup>.

En este suelo se consigue la mayoría de los sistemas generales de espacios libres previstos para la pedanía.

Para su desarrollo se delimitan diez unidades de actuación para uso residencial.

### 3.4. Unidades de actuación (UA).

Los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes, servicios públicos y el viario proyectado en suelo urbano sin consolidar se gestionarán en las diez unidades de actuación delimitadas.

#### U.A. - 1

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos situados entre calle Murillo, límite urbano, traseras de las edificaciones con fachada a calle Antonio Machado, y Avda. Juan Carlos I.

Su superficie es de 3.450 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

Con su gestión se consigue una franja verde de 10 m. de ancha paralela a calle Murillo y red viaria, con las siguientes superficies:

Verde: 734. m<sup>2</sup>

Red viaria: 574. m<sup>2</sup>

#### U.A. - 2

De uso residencial, delimita en suelo urbano sin consolidar en los terrenos comprendidos entre Avda. de Juan Carlos I, traseras de edificaciones con fachada a C/ Menéndez Pidal, límite urbano y almacén de Bastida. Su superficie es de 6.142 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,93 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue un sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 816. m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 1.984. m<sup>2</sup>

#### U.A. - 3.

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, entre calles San Isidro, Santiago, y límite urbano. Su superficie es de 3.925 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene dentro de la delimitación



una franja de pequeñas edificaciones de una planta tipo almacén que se encuentran en mal estado.

Con su gestión se consigue el semivial proyectado que comunica la calle San Isidro con calle Santiago, con una superficie de 2.170. m<sup>2</sup> y servicios públicos urbanos con una superficie de 175,00 m<sup>2</sup>.

#### **U.A. - 4**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos sin edificar comprendidos entre las prolongaciones de las calles San Antonio y Nuestra Señora de la Fuensanta, y límite urbano. Su superficie es de 4.740 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

Con su gestión se consigue una reserva de suelo para sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 950. m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 1.700. m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 5**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos sin edificar comprendidos entre las prolongaciones de las calles Nuestra Señora de la Fuensanta, Príncipe Felipe y límite urbano, se delimita de forma que puede gestionarse independientemente, por ello se prolonga hasta donde pueda acometer a la red de saneamiento. Su superficie es de 7.643 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No contiene ninguna edificación.

Con su gestión se consigue una reserva de suelo para sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.348.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.923. m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 6**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre UA-6 y el límite urbano. Su delimitación se ha realizado conforme a lo indicado en una alegación formulada, estimada por el Ayuntamiento. Su superficie es de 7.122. m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue un sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 812.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 3.161. m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 7**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre C/ Príncipe Felipe y límite del suelo urbano. Su delimitación y ordenación se ha realizado teniendo en cuenta lo indicado en una alegación formulada estimada por el Ayuntamiento. Su superficie es de 6.180.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue suelo para sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 1.261.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 2.501. m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 8**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre Avda. de Murcia y límite del suelo urbano. Su ordenación se ha realizado teniendo en cuenta lo indicado en una alegación formulada, estimada por el Ayuntamiento. Su superficie es de 8.819.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una caseta agrícola.

Con su gestión se consigue suelo para un sistema general de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 918.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 4.264. m<sup>2</sup>

#### **U.A. - 9**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre el colegio, la calle San Isidro y la parcela de la edificación aislada existente. Su superficie es de 2.950.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con su gestión se consigue, un aparcamiento junto al colegio, y red viaria, con una superficie de 1.700.m<sup>2</sup>.

#### **U.A. - 10**

De uso residencial, delimitada en suelo urbano sin consolidar, en los terrenos comprendidos entre Avda. de Murcia, etapas primera y segunda del plan parcial "El Chinarral", valla del colegio Santiago Apóstol y calle Príncipe Felipe. Su superficie es de 14.888.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una nave agrícola.

Con su gestión se consigue suelo para sistema general de espacios libres, servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies:

Sistema general de espacios libres: 3.253.m<sup>2</sup>

Servicios públicos urbanos: 60. m<sup>2</sup>

Red viaria: 5.248. m<sup>2</sup>

Nº	Sup.(M²)	Ocupación		Edif. total (M²)	Cesiones (m²)	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m²/m² X Edf. Bruta m²/m²
		(m²)	%			%	M²/M²	
	(m²) %		(m²) %					
1	3.450	2.142	62,09	3.704	1.308	37,91	1,07	0,66
2	6.142	3.282	53,44	5.738	2.860	46,56	0,93	0,50
3	3.925	1.580	40,25	3.160	2.345	59,75	0,81	0,33
4	4.740	2.030	42,83	3.981	2.710	57,17	0,84	0,36
5	7.643	3.312	43,33	6.608	4.331	56,67	0,86	0,37
6	7.122	3.089	43,37	6.086	4.033	56,63	0,85	0,37
7	6.180	2.358	38,16	4.536	3.822	61,84	0,73	0,28
8	8.819	3.577	40,56	7.154	5.242	59,44	0,81	0,33
9	2.950	1.250	42,37	2.500	1.700	57,63	0,85	0,36
10	14.888	6.327	42,50	12.654	8.561	57,50	0,85	0,36
TOTAL	65.859	28.947	43,95	56.121	36.912	56,05	0,85	

### 3.5. Suelo urbanizable.

SECTORIZADO:

DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

#### UR-1

De uso residencial, situado al Sureste del núcleo urbano. Se mantiene la primera y segunda etapa del Plan Parcial "El Chinarral" aprobado definitivamente el 26-03-85. Su superficie es de 61.521.m² y su aprovechamiento de referencia 0,286 m²/m².

DE NUEVA DEFINICIÓN

#### UR-2

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie es de 41.639. m² y su aprovechamiento de referencia 0,50 m²/m².

Contiene un sistema general viario que ocupa una superficie de 9.926. m², que representa el 23,84 % de la superficie del sector

#### UR-3

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie, incluidos los 5.676.m² de la carretera N-344, es de 137.291. m² y su aprovechamiento de referencia 0,25 m²/m².

Contiene además, un sistema general viario que ocupa una superficie de 12.084.m², un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 8.028.m², y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 8.374.m². En total representa el 21,64% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales

### 3.6. Sistema general de equipamientos (SGEp).

En suelo no urbanizable, frente al campo de fútbol y piscinas se prevé una reserva de suelo para e para sistema general de equipamiento deportivo, con una superficie de 2000. m².

### 4. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### SUPERFICIES

Suelo urbano consolidado UC	122.080.m²	64,96 %
Suelo urbano sin consolidar USC (UA)	65.859.m²	35,04 %
Total suelo urbano delimitado	187.939.m²	100,00 %

- Cumplimiento artículo 62 b) L.S.R.M. :

$2/3 \text{ s}/187.939.\text{m}^2 = 125.292.\text{m}^2 > 122.080.\text{m}^2$  no cumple.

### VIVIENDAS

#### 1. Necesidades:

Población actual año 2.000 696 habitantes

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

Índice teórico de crecimiento poblacional: 1,9 % (teórico entre años 1.987 y 1.991-memoria de la información urbanística pág. 45) tomamos un máximo previsible del 3 % y un año horizonte de las Normas 2.020.

AÑO	3%
2.000	696
2.020	1.261

Necesidades máximas año 2.020:  $(1.261-696)/3,45 = 164$  viviendas

#### 2. Número de viviendas resultantes de la revisión:

- Según superficie construida media considerada para viviendas:

colectivas (1a): 130 m²

UR-2: 130 m²

UR-3: 180 m²

#### CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) (M2 CONSTRUIDOS)

UA	Residencial (M2)	Industrial (M2)
1	3.704	
2	5.738	
3	3.160	
4	3.981	
5	6.608	
6	6.086	
7	4.536	
8	7.154	
9	2.500	
10	12.654	
TOTAL	56.121	

CUANTIFICACIÓN DEL SUELO A URBANIZAR  
SECTORIZADO

UR	Superficie (M2)	Edificabilidad (M2)
1	61.521	17.613
2	41.639	20.820
3	131.615	32.903
TOTAL	240.451	71.336
En USC: 56.121/130		431 viviendas
En UR-1 (EL CHINARRAL 1ª y 2ª etapa)		124 viviendas
En UR-2 20.820/130		160 viviendas
En UR-3 32.903/180		183 viviendas
Total		898 viviendas > 164

CUANTIFICACIÓN DEL SGEp y SGEL EN U Y UR

P = Dominio público - Pr = dominio privado

Situación uso y dominio del SGEP	Identificación	SGEL M2	SGEp M2 publico	SGEp M2 privado
EN UC:				
DOCENTE	E - 3		5.348	
GUARDERÍA	E - 2		310	
SANITARIO	E - 4			
SOCIAL	E - 1		400	
RELIGIOSO	Epr - 1			416
PLAZA ARANAGA GOROSTIZA	V - 4	1.232		
PLAZA ANDRÉS BASTIDA	V - 3	580		
EN UA-1	V - 1	734		
EN UA-2	V - 2	816		
EN UA-4	V - 5	950		
EN UA-5	V - 5	1.348		
EN UA-6	V - 6	812		
EN UA-7	V - 6	1.261		
EN UA-8	V - 9	918		
EN UA-9	V - 7/V - 8	3.253		
UR-3	V - 9 / E - 5	8.028	8.374	
S.G.Ep	E - 6		2.000	
TOTAL		19.932	16.432	416

PREVISIÓN DE DOTACIONES

Población en colmatación en UC, USC y UR: 696 + 890 x 3,45 = 3.794

	Estándar M² Suelo/ Hab	(m²)	Reserva suelo (m²)	
			Reserva Suelo	Observaciones
EQUIPAMIENTOS	7	26.558		Las necesidades se cubren con 16.432 m² en la Hoya del Campo y 10.126 m² en Abarán
En UC			6.058	
EnUR-3			8.374	
Sep			2.000	
			16.432	
S.G.E.L	5	18.970		
En UC			1.812	
En USC			18.120	
			19.932	

Número de viviendas por Ha :

EN USC .....431/6,58 = 65 viv/ha

EN UR-2 .....160/4,16 = 38 viv/ha

EN UR-3 .....183/13,72 = 13 viv/ha

5. JUSTIFICACIONES

\* En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN, se han relacionado y cuantificado los SGEL y SGEq diferenciando los de dominio público y privado: Con los datos numéricos obtenidos se observa lo siguiente:

- La superficie del suelo urbano delimitado no cumple lo determinado en el artº 62.b) de la L.S.R.M. se justifica el exceso de suelo delimitado debido a las necesidades planteadas en el Avance por los propietarios de la industria. Actualmente la mayor parte de estos terrenos están siendo utilizados para aparcamientos de la industria.

- Se superan las necesidades de viviendas previstas para el año 2.020.

- Se supera el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres (artº 98.b) de la L.S.R.M.).

- Se supera el estándar que se establece de 7 m² de suelo por habitante para los equipamientos en 1.924 m².

- Se clasifica como suelo urbano sin consolidar la tercera etapa del Plan Parcial El Chinarral, al estimar el Ayuntamiento una alegación formulada por los propietarios de los terrenos incluidos en dicha etapa. Los terrenos incluidos en la primera y segunda etapa del plan parcial se clasifican como suelo urbanizable sectorizado con las determinaciones al plan parcial aprobado.

\* Equilibrio de aprovechamiento: se consideran dos zonas homogéneas a los efectos de definir los distintos aprovechamientos o edificabilidades que se les asignan. La situada al Norte de Avda. de Juan Carlos I, en terrenos comprendidos entre suelo urbano consolidado, se le asigna una edificabilidad próxima al 1 m²/m². A la situada al Sur de dicha avenida en la aplicación de suelo urbano se le asigna una edificabilidad próxima al 0,80 m²/m².

Dentro de cada área homogénea las diferencias de edificabilidad brutas (aprovechamiento) entre las distintas unidades de actuación no superan el 15 por ciento, conforme establece el artº 170.b) de la L.S.R.M. A continuación se identifican las unidades de actuación dentro de cada área homogénea con sus datos numéricos:

## AREA HOMOGENEA AL NORTE DE AVDA. JUAN CARLOS I (RESIDENCIAL)

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edf. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
UA - 1	3.450	2.142	62,09	3.704	1.308	37,91	1,07	0,66
UA - 2	6.142	3.282	53,44	5.738	2.860	46,56	0,93	0,50
TOTAL	9.592	5.424	56,55	9.442	4.168	43,45	0,98	0,53

## AREA HOMOGENEA AL SUR DE AVDA. JUAN CARLOS I (RESIDENCIAL)

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edf. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
UA - 3	3.925	1.580	40,25	3.160	2.345	59,75	0,81	0,33
UA - 4	4.740	2.030	42,83	3.981	2.710	57,17	0,84	0,36
UA - 5	7.643	3.312	43,33	6.608	4.331	56,67	0,86	0,37
UA - 6	7.122	3.089	43,37	6.086	4.033	56,63	0,85	0,37
UA - 7	6.180	2.358	38,16	4.536	3.822	61,84	0,73	0,28
UA - 8	8.819	3.577	40,56	7.154	5.242	59,44	0,81	0,33
UA - 9	2.950	1.250	42,37	2.500	1.700	57,63	0,85	0,36
UA-10	14.888	6.327	42,50	12.654	8.561	57,50	0,85	0,36
TOTAL	56.267	23.523	41,81	46.679	32.744	58,19	0,83	0,35

**VENTA DE LA AURORA****1. DIAGNOSIS**

La Venta de la Aurora es un pequeño núcleo de población situado a 8,8 km. de Abarán y a 500 m. de la Hoya del Campo, junto a la carretera nacional 344.

La población se encuentra diseminada concentrándose en tres pequeños núcleos entre la CN 344 y un camino asfaltado separado de la carretera unos 90 y 130 m. en una longitud de 400 m. Entre dichas concentraciones de la población se ubican dos industrias que actualmente desarrollan su actividad, una bodega y un almacén para la manipulación de frutas en fresco.

Las viviendas en su mayoría son unifamiliares adosadas tendiendo a formar manzanas cerradas; también hay algunas viviendas unifamiliares aisladas.

La población, según el censo de 1.996, es de 124 habitantes.

Las Normas que se revisan definen una ordenación que no tuvo en cuenta la realidad física existente en la zona, dejando fuera de ordenación la mayor parte de las edificaciones existentes.

La problemática planteada por esta pedanía la podemos concretar en:

- Población diseminada.
- Usos compartidos, residencial e industrial.
- Tipología de edificación distinta.
- Carencia de espacios libres
- Déficit de equipamientos

**2. ACTUACIONES****Carretera CN-344**

Se proyecta una línea de edificación en la travesía urbana a 12 m. del eje de la carretera, regularizando la separación que actualmente tienen las edificaciones respecto a dicho eje, entre 10,70 m. y 12,40 m.; y dos glorietas de entrada y salida al núcleo urbano, y una

isleta entre el arcén de la carretera y la calle paralela a la carretera. La glorieta situada al Sur ya se ha realizado.

**Dotaciones**

Los equipamientos que dispondrá estarán ubicados en Hoya del Campo y Abarán.

Los espacios libres se prevén en tres zonas, dos de ellas formando una placeta en los lugares donde hay una mayor concentración de la población que actúa como barrera en la separación de los usos residencial e industrial.

**Suelo edificable**

Se ordena la zona más poblada. Respecto a las Normas vigentes se desclasifica de urbano la zona así calificada al otro margen Oeste de la CN-344

Se intenta dejar dentro de ordenación todas las edificaciones existentes, compatibilizando también sus usos. La ordenación se ajusta a la distribución espacial de la edificación.

Se zonifican parcelas para servicios públicos, en reserva de suelo para dichas dotaciones.

Se da prioridad al uso industrial en las manzanas donde se ubican las industrias, calificándolas para este uso.

La ordenación proyectada en la zona Sur de la UA - 1, se ha realizado teniendo en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento.

**3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN****3.1. Límite del suelo urbano.**

Al Norte: Última calle existente y traseras de edificaciones existentes.

Al Sur: Calle de nuevo trazado, traseras de edificaciones existentes hasta carretera y línea paralela a calle de nuevo trazado a 25 m.

Al Este: Camino asfaltado.

Al Oeste: Eje de carretera nacional 344 y traseras de edificaciones existentes.



**3.2. Suelo urbano consolidado (UC).**

Se respeta la trama existente completándola con manzanas cerradas.

**3.3. Suelo urbano sin consolidar (USC).**

Son los espacios existentes entre las tres concentraciones de población dentro del suelo urbano. Se ordena con manzanas cerradas edificables y con los sistemas generales de espacios libres.

Su gestión se realizará mediante dos unidades de actuación UA-1 y UA-2

**3.4. Unidades de actuación (UA).**

Se delimitan dos unidades de actuación para la gestión del suelo sin consolidar, la UA-1 y UA-2.

**U.A. - 1**

De uso residencial, delimitada en la zona Norte del suelo urbano, entre las traseras de las edificaciones existentes, el camino, la nave industrial y la carretera N-344. Su superficie es de 8.063 m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Incluye una piscina con una edificación anexa.

Con su gestión se obtendrá una reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres, reserva de suelo para servicios públicos urbanos y red viaria, con las siguientes superficies.

- Sistema general de espacios libres: 1.475.m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 2.369 .m<sup>2</sup>

**U.A. - 2**

De uso residencial, delimitada en la zona sur del suelo urbano, entre calles proyectadas, camino, limite de suelo urbano, traseras de edificaciones y carretera CN-344. Su superficie es de 8.433.m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Contiene una pequeña almacén tipo caseta agrícola de reciente construcción.

Con su gestión se obtendrá una reserva de suelo para sistema general de espacios libres y reserva de suelo para servicios públicos de infraestructura y red viaria, con las siguientes superficies:

- Sistema general de espacios libres: 1.452.m<sup>2</sup>
- Servicios públicos urbanos: 60.m<sup>2</sup>
- Red viaria: 2.756.m<sup>2</sup>

Nº	Sup.(M <sup>2</sup> )	Ocupación		Edif. total (M <sup>2</sup> )	Cesiones (m <sup>2</sup> )	Edif. Bruta		Param. Ref.ocup. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> X Edf. Bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		(m <sup>2</sup> )	%			%	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
U.A 1	8.063	4.159	51,58	6.513	3.904	48,42	0,81	0,42
U.A 2	8.433	4.165	49,39	7.604	4.268	50,61	0,90	0,44
TOTAL	16.496	8.324	50,46	14.117	8.172	49,54	0,86	0,43

**4. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

**SUPERFICIES**

Suelo urbano consolidado UC	35.709.m <sup>2</sup>	68,40 %
Suelo urbano sin consolidar USC (UA)	16.496.m <sup>2</sup>	31,60 %
<b>Total suelo urbano delimitado</b>	<b>52.205.m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

- Cumplimiento artlº 62 b) L.S.R.M.:

$2/3 \text{ s}/52.205.m^2 = 34.803.m^2 < 35.709.m^2 \text{ cumple}$

**VIVIENDAS**

**1. Necesidades:**

Población actual año 2.000 124 habitantes

Habitante por vivienda: 3,45 (hab./viv habitada dato del término municipal deducido de la memoria de la información urbanística).

Índice teórico de crecimiento poblacional: 1,9 % (teórico entre años 1.987 y 1.991-memoria de la información urbanística pág. 45) tomamos un máximo previsible del 3 % y un año horizonte de las Normas 2.020).

AÑO	3%
2.000	124
2.020	224

Necesidades máximas año 2.020 :  $(224-124) / 3,45 = 29 \text{ viviendas}$

**2. Número de viviendas resultantes de la revisión:**

Según superficie construida media considerada para viviendas:

- colectivas (1a): 130 m<sup>2</sup>
- aisladas (1b): 180 m<sup>2</sup>
- aisladas (1c): 250 m<sup>2</sup>

**CUANTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) (M2 CONSTRUIDOS)**

UA	RESIDENCIAL (M2)	INDUSTRIAL (M2)
1	6.513	
2	7.604	
TOTAL	14.117	
En UC : (1.400x1,2)/180		9 viviendas
En USC: 14.117/130		108 viviendas
Total		117 viviendas > 29

**CUANTIFICACIÓN DEL SGEp y SGEL**

P = Dominio público - Pr = dominio privado

Situación.	Identificación	SGEL	SGEp	
			Publico	privado
EN UA-1	V-1/V-2	1.475		
EN UA-2	V-3/V-4	1.452		
TOTAL		2.927		

**PREVISIÓN DE DOTACIONES**

Población en colmatación:  $124 + 117 \times 3,45 = 527$

	Estándar	Reserva	Observaciones	
	M <sup>2</sup> Suelo/ Hab	(m <sup>2</sup> )	Suelo	
Equipamientos	7	3.689		Las necesidades
Verde	5	2.635	2.927	se cubren en el núcleo de Abarán.

Superficie construida por vivienda :.....130 m<sup>2</sup>

Número de viviendas :  $14.117/130 = 108$  viviendas

Número de viviendas por Ha :  $108/1,73 = 62$  viv/ha

**5. JUSTIFICACIONES**

La ordenación proyectada y su zonificación, se ha realizado teniendo en cuenta la situación, características y tipología de las edificaciones existentes.

El verde privado se ha proyectado para mantener las terrazas de algunas edificaciones, construcciones (piscinas) existentes, así como para la diferenciación de usos.

En el apartado anterior CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN se ha cuantificado los sistemas generales de espacios libres obtenidos.

Con los datos numéricos obtenidos se observa lo siguiente:

\* La superficie del suelo urbano delimitado no cumple lo determinado en el artº 62.b) de la L.S.R.M. Se justifica el exceso de suelo delimitado, de 583 m<sup>2</sup>; debido a lo diseminada que se encuentra la edificación existente en este núcleo de población.

\* Se superan las necesidades de viviendas previstas para el año 2.020.

\* Se supera el estándar establecido para los sistemas generales de espacios libres (artº 98.b) de la L.S.R.M.).

\* Los equipamientos se establecen en Hoya del Campo y Abarán

\* Las unidades de actuación delimitadas quedan equilibradas conforme establece el artº 170.b) de la L.S.R.M.

**SUELO URBANO DE AGREGADO RURAL.****1. DIAGNOSIS**

En el término municipal existen tres agregados de edificación que quedarían fuera de ordenación con la aplicación de la normativa del suelo no urbanizable. Estos agregados rurales tradicionales, con las Normas vigentes quedan en suelo no urbanizable

Con la normativa actual es imposible la reedificación de estos agregados y conviene una actuación para evitar su degradación y abandono. En algunos casos esta actuación permitirá además la legalización de consolidaciones o construcciones sin licencia que se han producido en los ámbitos de estos núcleos rurales.

**2. ACTUACIONES**

Los agregados rurales tradicionales mas significativos se clasifican como suelo urbano y se delimitan en cartografía 1/5.000, ampliada a escala 1/2.000.

Se les da una normativa acorde con las características del agregado para permitir la rehabilitación y revitalización de estos asentamientos tradicionales vinculados al sector primario. Se introducen pues una nueva figura de suelo urbano de agregado rural (UAR).

**3. DESARROLLO**

El suelo UAR que se delimita permitiendo su estructuración entorno al viario principal del asentamiento.

El viario en que se apoya la ordenación definida en los planos se irá consolidando y urbanizando con el avance de las construcciones que se realicen, conforme se exige en la normativa de aplicación.

Los asentamientos que se han considerado para su delimitación como UAR son los que se relacionan en apartado siguiente.

**4. CUANTIFICACIÓN**

AUR:

Los agregados rurales que se delimitan, son los que se relacionan a continuación con indicación de la superficie delimitada en hectáreas:

Hoya de D. García	0,65 Has
Cabezo Negro	1,01 Has
La Maraña	0,76 Has
<b>TOTAL SUELO UAR</b>	<b>2,42 Has</b>

Los tres suelos delimitados cumplen los requisitos señalados en el artículo 63.4 de la LSRM pues se corresponden con agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido por el topónimo correspondiente y están especialmente vinculados a las actividades del sector primario.

En el caso de la Hoya de D. García y de La Maraña, se cumple la condición de consolidación de los 2/3. En el caso del Cabezo Negro, los terrenos delimitados dan fachada a calle urbanizada.

**SUELO NO URBANIZABLE.****1. DIAGNOSIS**

En la gran extensión del término municipal (115,38 Km<sup>2</sup>) el suelo rústico ocupa la mayor parte de su superficie, predominando el regadío y el terreno de monte sobre el de secano. Dentro de los montes existe una importante extensión (unos 53 km<sup>2</sup>) de monte público con protección específica por pertenecer al Espacio Natural Sierra de la Pila y Sierra del Oro.

La L.S.R.M. con la protección del suelo no urbanizable, ha venido a agudizar la problemática de las construcciones ilegales en este suelo, contradiciendo la tradición edificatoria en la sierra y campo de Abarán.

Por todo el término municipal hay espacios y lugares que han de protegerse adecuadamente por sus valores agrícolas.

En algunas áreas el valor agrícola de secano se superpone con el interés paisajístico y ambiental.

Otros espacios del territorio merecen protección por sus riquezas naturales.

**2. ACTUACIONES**

En general se mantiene la calificación del suelo no urbanizable de las Normas vigentes, pero matizando en las normas de aplicación aquellas cuestiones que han supuesto problemática en su aplicación, como las excepciones por interés social y por uso agrícola, la parcela mínima para las excepciones, etc.

Además, dentro de la calificación básica se establecen categorías de protección para la protección de infraestructuras.

La nueva delimitación de zonas, que en parte conserva la de las Normas vigentes, contempla la delimitación real de los actuales regadíos conforme al criterio establecido para la distinción del riego tradicional, de los nuevos regadíos.

Con la denominación de secano se han englobado los suelos que hay que proteger bien por su valor agropecuario, bien por su valores paisajísticos o ambientales, bien por sus riquezas naturales.

Para cuidar la preservación de este suelo del desarrollo urbanístico se da una nueva definición de núcleo de población, acorde con las características edificatorias que se dan en el término municipal.

**3. DESARROLLO**

Con la aplicación de la normativa que se da para cada zona y categorías que se establecen en el suelo no urbanizable se garantiza su preservación del proceso urbanizador.

Se establecen las siguientes calificaciones o zonas por sus usos genéricos predominantes:

- NURT Regadío Tradicional
- NURTI Regadío Tradicional. Inadecuado
- NUNR Nuevos Regadíos
- NUNRI Nuevos Regadíos. Inadecuado
- NUS Secano
- NUP Protección Especial

**4. CUANTIFICACIÓN**

Las superficies en Km<sup>2</sup> de las distintas zonas y subzonas definidas son las siguientes:

NURTNURTI	6,079,04
NUNRNUNRI	12,204,78
NUS	18,44
NUP	55,64
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	106,17

**SUELO URBANIZABLE.**

**1. DIAGNOSIS**

Se mantiene mayoría de actuaciones previstas en las actuales Normas.

No se ha desarrollado ningún suelo apto para urbanizar previsto en las Normas

El suelo apto para urbanizar en la zona del Campo de Fútbol contiene varias industrias, algunas de ellas se han instalado por el procedimiento de interés social.

Con la ejecución de la Autovía se ha potenciado la demanda del suelo industrial en la zona del Barranco Molax, existiendo varias industrias implantadas en la zona de forma ilegal y otras mediante el procedimiento de interés social

**2. ACTUACIONES**

Se han incorporado actuaciones en el suelo urbanizable sectorizado, todas ellas suficientemente descritas en el apartado correspondiente a cada núcleo urbano.

En el suelo urbanizable sectorizado se recoge las siguientes actuaciones:

**PLANEAMIENTO INCORPORADO**

**UR-1**

(P.P. El Chinarral)

“El Chinarral”. Se mantienen la primera y segunda etapa de las previstas en el plan parcial, al sur del núcleo de la Hoya del Campo. Su superficie es de 61.521. m<sup>2</sup>, y su edificabilidad de 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**NUEVA DEFINICIÓN**

**UR-2**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie es de 41.639. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene un sistema general viario que ocupa una superficie de 9.926. m<sup>2</sup>, que representa el 23,84 % de la superficie del sector

**UR-3**

De uso residencial, situado al Noreste del núcleo urbano. Su superficie, incluidos los 5.676.m<sup>2</sup> de la carretera N-344, es de 137.291. m<sup>2</sup> y su aprovechamiento de referencia 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contiene además, un sistema general viario que ocupa una superficie de 12.084.m<sup>2</sup>, un sistema general de espacios libres que ocupa una superficie de 8.028.m<sup>2</sup>, y un sistema general de equipamientos que ocupa una superficie de 8.374.m<sup>2</sup>. En total representa el 21,64% de la superficie del sector que se destina a sistemas generales

En el suelo urbanizable sin sectorizar se recogen las siguientes actuaciones

**UBLE "Bajo Solana"**

Ubicado en el paraje Bajo Solana al Sur de suelo urbano de Abarán, de uso residencial. Su superficie es de 7,10 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "El Campillo"**

Ubicado al Norte del núcleo urbano de Abarán, entre calle Pizarro y UA-1, de uso residencial. Su superficie es de 1,66 Has, y su aprovechamiento se fija en

0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Loma del Zapatero"**

Ubicado en el paraje denominado Loma del Zapatero, paralelo a la carretera de Abarán a su Estación, de uso industrial. Su superficie es de 36,35 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Las Colonias "**

Ubicado a ambos lados del Campo de Fútbol, frente al UBLE "Loma del Zapatero" y con fachada a carretera de Abarán a su Estación, de uso industrial. Su superficie es de 13,26 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Las Cañicas"**

Ubicado entre la carretera de la estación y carretera CN-301, lo constituye un suelo que carece de cualquier tipo de interés para su protección, de uso residencial. Su superficie es de 69,66 Has y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Loma Zapatero - Casa Alcántara"**

Ubicado en los parajes "Loma del Zapatero" y "Casa de Alcántara", de uso residencial, se delimita teniendo en cuenta la cantidad de viviendas de segunda residencia diseminados por la zona que hace que prime el interés urbanístico respecto al protegido agrícola. Su superficie es de 153,28 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Casa Peña"**

Ubicado entre carretera M-513, UBLE San José Artesano 2, suelo urbano de San José Artesano, carretera N-301, UBLE "Casa Alcántara" y UBLE "Loma del Zapatero - Casa Alcántara". Su uso es residencial. Se delimita al estimar el Ayuntamiento una alegación formulada dentro del periodo de exposición pública. Su superficie es de 54,65 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "San José Artesano - 1"**

Ubicado al Norte del suelo urbano, entre CN-301 y colegio Barranco Molax, de uso residencial. Su superficie es de 6,39 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "San José Artesano - 2"**

Ubicado al Oeste de calle Sevilla, de uso residencial. Su superficie es de 3,82 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Barranco Molax"**

Ubicado entre CN-301, límite del Término Municipal, carretera de Abarán a su estación y Autovía. Su superficie es de 178,55 Has. y su aprovechamiento se fija en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "La Asomada"**

Ubicado al Norte y Sur de carretera de la Estación, abarca las edificaciones de uso residencial existentes en dicho paraje, de uso residencial. Su superficie es de 50,92 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "El Rulete"**

Ubicado entre la autovía, carretera de la Hoya del Campo, Rambla del Moro y ferrocarril, de uso residencial. Su superficie es de 178,81 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UBLE "Hoya del Campo"**

Ubicado al Suelo del suelo urbano, de uso residencial. Su superficie es de 7,27 Has, y su aprovechamiento se fija en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La principal actuación en suelo urbanizable sin sectorizar corresponde al sector industrial del paraje Barranco Molax, entre la carretera nacional 301 y la autovía, y entre autovía y límite del término municipal a la margen derecha de la carretera de la estación. Las infraestructuras en que se apoya son: Vía de Abarán a su estación MU-402; Saneamiento, con red en carretera; Abastecimiento, con red en carretera y depósito en San José Artesano; Electrificación, línea que atraviesa la zona, que habrán de complementarla en la forma que indique Iberdrola

**3. DESARROLLO**

El PP "El Chinarral" fue aprobado definitivamente el 26.03.85. En su plan de etapas se establecían dos cuatrienales para el polígono I y una cuatrienal para el polígono II. Al estimar el Ayuntamiento una alegación formulada por los propietarios de la tercera etapa (polígono II) para clasificar el suelo incluido en la otra etapa como urbano. Se mantienen las consideraciones del plan parcial para la primera y segunda etapa (polígono I), por ello, al haber caducado el plan de etapas previsto en el plan parcial, se procede a su actualización de acuerdo con lo indicado en la resolución 3018 de 11.06.99, en la forma siguiente:

Etapas I y II. Comprende el polígono I. Se fija un plazo de 12 meses para la finalización de las obras de urbanización.

**4. CUANTIFICACIÓN****SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Características numéricas.**

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
UR - 1 "El Chinarral"		Residencial	61.521	0,286
		Aprobado y en desarrollo		
		Las etapas 1ª y 2ª		
UR-1		Residencial	41.639	0,50
UR-3		Residencial	137.291	0,25



## SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR (HAS)

UBLES RESIDENCIALES	
DENOMINACIÓN	HAS
BAJO SOLANA	7,10
EL CAMPILLO	1,66
LAS CAÑAICAS	69,66
LOMA ZAPATERO – CASA ALCÁNTARA	153,28
CASA PEÑA	54,65
SAN JOSÉ ARTESANO – 1	6,39
SAN JOSÉ ARTESANO – 2	3,82
LA ASOMADA	50,92
EL RULETE	178,81
HOYA DEL CAMPO	7,27
<b>TOTAL</b>	<b>533,56</b>
UBLES INDUSTRIALES	
DENOMINACIÓN	HAS
LOMA DEL ZAPATERO	36,35
LAS COLONIAS	13,26
BARRANCO MOLAX	178,55
<b>TOTAL</b>	<b>228,16</b>
<b>TOTAL UBLES</b>	<b>761,72 HAS</b>

**MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN.**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO. (Dicho informe se adjunta como Anexo 1)

1. SISTEMAS GENERALES

**- En la delimitación de los sistemas generales de comunicaciones .**

Se corrigen los planos correspondientes, distinguiendo entre la propia infraestructura (trazo continuo) y las ampliaciones, mejoras o nuevos trazados (trazo discontinuo). Además, se grafían las zonas de protección en las infraestructuras que cuentan con normativa sectorial específica) y las zonas de límite de edificación, conforme a la normativa del PGM, en las que no cuentan con tal normativa (camino municipales, colectores generales, etc.) .

En la delimitación de la propia vía del Sistema General Viario, se han incluido los espacios de dominio público junto a ésta.

La rotonda mas al sur junto a la Hoya del Campo ya está construida, y así se ha representado. En la mas al norte y en la de San José Artesano se ha distinguido entre la vía existente y las reservas para los enlaces.

- En este sentido se han corregido los planos: 1.1.1, 1.1.2, 2.1, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.3.2, 2.4.1, 2.5.1, 3.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.3.1, 3.4.1, 3.4.2.1, 3.5.1, 3.5.2.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4.1, 4.4.2.1, 4.5.1, 4.5.2.1, 5.1, 5.2, 5.3.1, 5.4.1, y 6.

**- En el caso del Sistema General Hidráulico se ha de señalar**

En el plano 1/25.000 de “Estructura orgánica del territorio” se han grafado claramente las ramblas con sus franjas de protección. De acuerdo con el informe que se ha dispuesto de la Comisaría de Aguas de la CHS, el cual se adjunta como Anexo 2, corresponde a la Administración competente la delimitación de las líneas de las avenidas de 100 y 500 años. La delimitación del dominio público hidráulico corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de Cuenca (artículo 240 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 606/03).

No obstante lo anterior, ahora que se conoce el contenido del nuevo informe, que se adjunta como Anexo 3, cabe decir que del mismo informe solo se desprende que “los instrumentos urbanísticos que desarrollen las previsiones urbanísticas del Plan General deberán incluir la delimitación relativa a los cauces afectados en cada caso” y que, una vez sometidos a informe estos instrumentos, “si no se hubiera realizado el deslinde del dominio público hidráulico de dichos cauces ni tampoco su delimitación provisional por la CHS, se formulará una propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico”. El resto del informe se refiere a las condiciones con que han de realizarse tales propuestas, y la documentación necesaria a incluir, en los referidos instrumentos urbanísticos que desarrollen el Plan General.

- Se modifica pues, representando todas las ramblas y sus bandas de policía, el plano 1.1.1). Además, se actualiza la ordenanza correspondiente, SGH de la página 134 del documento Normas, en lo que a legislación se refiere. En esta misma ordenanza se incorporan las determinaciones, indicadas en el nuevo informe, que constituyen exigencias para los instrumentos urbanísticos que desarrollen las determinaciones del PGM.

**- Deben excluirse del cómputo de los sistemas generales de espacios libres**

En relación con el caso concreto del Cabezo de la Cruz a que se refiere explícitamente el informe, está justificada su clasificación como sistema general por cuanto: Con la realización del proyecto municipal de adecuación del Cabezo de la Cruz, para su accesibilidad y ajardinamiento, este espacio de situación singular, en cuanto a vistas y soleamiento, adquirirá condiciones suficientes para el disfrute de toda la población; ello al igual que lo conseguido con las obras que se han realizado en el barranco del Judío, al Este de la población, que reunía peores condiciones topográficas. Como Anexo 4 se acompaña la planta de la actuación realizada en el barranco del Judío de la que se desprende que una zona más inaccesible que el Cabezo de la Cruz, mediante las oportunas obras de adecuación, puede hacerse apta para su disfrute por toda la población.

**- En la estimaciones, cálculos y cálculo de estándar**

Se tienen en cuenta los suelos urbanos de agregado rural en los cálculos y cálculo de los estándares del núcleo principal, lo que se recoge en la página 39 y 41 de la Memoria. En cuanto al módulo de 400 m<sup>2</sup>, no se ha tenido en cuenta en los cálculos (página 81 de la Memoria); no obstante se sustituye el módulo de 400 m<sup>2</sup> por el de 250 m<sup>2</sup> en la página 80 de la Memoria.

- Se modifican pues, las páginas 39, 41 y 80 de la Memoria.

**- La regulación de las condiciones de uso de los equipamientos**

En los equipamientos generales, los que se incluyen dentro del sistema general de equipamientos, se limitan los usos administrativos y se prohíbe el uso hotelero y de espectáculos.

- En tal sentido se modifica la ordenanza específica SGEq de la página 136 del documento Normas.

**- Se recomienda pormenorizar los usos de los equipamientos**

Por indicación municipal no se pormenorizan los usos de todos los equipamientos. No obstante, a fin de cumplimentar en parte la recomendación, se establecen limitaciones y cautelas para su transformación en cuanto al uso, para los más significativos de los existentes. Ello incluyendo en las ordenanzas correspondientes, 3a y 3b, tales limitaciones y cautelas.

- En las ordenanzas 3a y 3b, páginas 107 y 108 del documento Normas, se establecen las limitaciones en el sentido indicado.

**- Han de ser excluidos de la consideración de sistemas generales**

Aunque en el artículo 98.b de la LSRM define como sistema general de equipamiento comunitario el constituido por las diferentes instalaciones colectivas, sin indicar condición de titularidad, se excluyen las dotaciones privadas de la consideración de sistemas generales, no teniéndolas en cuenta en el cómputo de éstos. No obstante, en la cuantificación se han relacionado, independientemente del SGEq, como "Equipamientos Privados" los que tienen tal condición.

- Esta corrección supone la modificación de las páginas 39, 40, 41, 56 y 72 de la Memoria.

**- Sería recomendable que todos los ámbitos que se computan**

Para facilitar la identificación de los ámbitos que se computan como sistemas generales se han numerado: Los espacios verdes como V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, etc. Y los equipamientos como E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, etc.

Además, los equipamientos de titularidad privada, que se han relacionado en las páginas 39 a 41 de la Memoria se han numerado como E<sub>pr1</sub>, E<sub>pr2</sub>, etc.

- Esta corrección afecta a los planos 2.2 (en sus 9 hojas), 3.2 (en sus 2 hojas), 4.2 (en sus 2 hojas) y 5.1.

**- La inclusión del sistema general de saneamiento y depuración**

Dado que los terrenos que se delimitan para sistema general de saneamiento y depuración en el barranco Molax son de propiedad municipal, no será precisa su obtención. No obstante, al tener que servir a varios núcleos urbanos y ámbitos urbanizables, se excluye del suelo urbanizable sectorizado.

- En este sentido se modifican los planos 1.1.1, 1.1.2 y 3.1.

**2. SUELO NO URBANIZABLE**

- Entre los suelos protegidos por el planeamiento

En el apartado del suelo no urbanizable de la Memoria se incorpora la definición del NUS, señalando los valores que hacen que merezca ser excluido del proceso urbanizador.

- En consecuencia de lo anterior se modifica la página 86 de la Memoria

**- Se ha de analizar y regular la situación de las canteras**

Se regula el límite del NURT en su contacto con la cantera del Coto y la delimitación de ésta. En la ordenanza del suelo NUS en que enmarcan, se incluye el uso de cantera entre los permitidos y se establecen las condiciones para tal uso, tanto para las existentes como para las que puedan instalarse.

- En este sentido se modifica la ordenanza NUS de las páginas 119 y 120 del documento Normas.

**3. SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR**

**- En relación con el grafiado de los elementos generales**

Se plantea el problema de la depuradora del barranco Molax que, como se ha indicado en el último punto del apartado 1, se resuelve como un sistema general de propiedad municipal, excluyéndolo del suelo urbanizable. Verdaderamente este sistema general constituye una reserva para la futura solución de la depuración de las aguas de la Hoya del Campo, San José Artesano y de los ámbitos urbanizables de su entorno, dado que en la actualidad está en proyecto (realizándose por la Dirección general del Agua) la impulsión de todas las aguas residuales de estas áreas para trasegarlas a la depuradora del núcleo de Abarán.

- El trazado de esta impulsión (sistema general de saneamiento) se refleja en el plano 1.1.2, que se modifica.

**- Los SS. GG. que han de estructurar y organizar estas áreas**

Estando en redacción los planeamientos de desarrollo de los tres UBLES Barranco Molax, no se establecieron los SS GG correspondientes a fin de no interferir con los que se estuviesen proyectando ya que no nos fueron facilitados, en su día, por el Ayuntamiento. Ahora se establecen los elementos del sistema general viario, de

los UBLES del Barranco Molax, que el Ayuntamiento nos ha facilitado. Asimismo se completa el sistema general viario que conecta y estructura el resto de las actuaciones de ámbitos urbanizables del entorno (residencial Casa Peña, residencial Loma del Zapatero-Casa Alcántara, industrial Casa Alcántara, industrial Loma del Zapatero, industrial Las Colonias, residencial Las Cañicas, residencial El Rulete y residencial La Asomada).

- Todo lo anterior, incluyendo el trazado de otros elementos generales de infraestructura, queda reflejado en los planos 1.1.1, 1.1.2 y 3.1, que se modifican.

**- Aparte de las dimensiones mínimas de desarrollo, no se establecen**

En el apartado correspondiente (Suelo Urbanizable sin Sectorizar) del documento Normas se establecen, además de la dimensión mínima, otros criterios para la delimitación de sectores que permitan resolver la ejecución de los sistemas generales.

- Con la inclusión de tales criterios, que en el caso de Loma Zapatero se resuelve estableciendo un solo sector para todo el ámbito, quedan modificadas las páginas 140, 142, 143, 146, 147 y 148 del documento Normas.

**- Los no sectorizados no pueden superar el aprovechamiento**

Esta apreciación supone, entendemos, que los UBLES de baja densidad "El Campillo (0,40)", "Las Cañicas" (0,40), "La Asomada" (0,40), "El Rulete" (0,40) y "Hoya del Campo 2" (0,30)", no pueden superar el aprovechamiento global de 0,286 correspondiente al "Chinarral". Esto creemos no tiene mucho sentido, pues hubiese bastado establecer en 0,51 el aprovechamiento global de los anteriores ámbitos UBLES para no tener tal limitación. El artículo 101.2.c de la LSRM dice textualmente "...en ningún caso, podrá superar el señalado para las distintas categorías establecidas para el suelo urbanizable sectorizado", y las establecidas para este suelo son las definidas en el artículo 101.1.b. Así se desprende también de los comentarios a la Ley de J. A. López Pellicer, que comenta "...con el límite que representa el fijado para el sectorizado en el apartado 1.b" (pág. 175.comentario al artículo 101.2.c).

No obstante, en aplicación del criterio del informe, se corrigen todos los aprovechamientos globales de los UBLES afectados estableciéndolos en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ello supone además no poder dar cabida a la pretensión municipal de aumentar el aprovechamiento de "Casa Peña" a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el cual fijamos también, por tal limitación, en 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- De las anteriores correcciones resultan modificadas las páginas 140, 142, 143, 147, 148 y 149 del documento Normas.

**- En la norma 18 (pág. 20) se ha de introducir el límite máximo**

El artículo 102.4 de la LSRM se refiere claramente al suelo urbanizable "sectorizado", por lo que entendemos no es de aplicación. En cualquier caso no es una

norma de plan, sino de ley para su cumplimiento en los sectores que prevea el plan.

Efectivamente en Bajo Solana se obtiene, con los estándares mínimos de la página 20 la superficie mínima para SS. GG. es  $71.000/130 \times 3,45 \times 10 = 18.837$ , lo que supone un 26,53% de la superficie del futuro sector.

En todo caso, con el criterio del informe, que no compartimos, habrían de limitarse los estándares de la página 20 a la cantidad s, obtenida de la siguiente forma:

$$\text{Super. de SS GG} = S \times a / 130 \times 3,45 \times s = 0,25 \times S$$

Donde S = superficie del sector; a = aprovechamiento global = 1, por ser el máximo permitido; 130 = m<sup>2</sup> construidos/vivienda; 3,45 = habitantes/vivienda; s = estándar para sistemas generales en m<sup>2</sup>/habitante.

$$s = 9,42 \text{ m}^2/\text{habitante}$$

Por lo expresado, entendemos que la deficiencia apuntada en el informe no ha de producir corrección alguna en el Plan.

No obstante, en aplicación del criterio del informe, se introducen condiciones en la Norma 18 (página 20) para limitar al 25% la superficie destinada a sistemas generales.

En cualquier caso, por la pauta municipal, que comentaremos en el apartado correspondiente, de reducir a 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> el aprovechamiento de "Bajo Solana", se elimina el problema planteado en el informe.

- En consecuencia de lo anterior se introducen las correcciones correspondientes en las páginas 20 y 139 del documento Normas.

**- Se han de establecer criterios de ubicación y forma de las reservas**

En el apartado correspondiente se establecen tales criterios.

- Estos criterios se incluyen en el apartado e) de la página 20 del documento Normas.

**- La intensidad o aprovechamiento global que figura en normativa**

Se cambia la denominación según lo indicado en el informe.

- Quedan corregidas en este sentido las páginas 139 a 149 del documento Normas.

**- En el Campillo, el acceso se ha de producir a través de**

En el estudio económico y financiero se especifica su realización en el segundo cuatrienio con fondos municipales y subvenciones que consiga de otros organismos. Aparece como "Circunvalación Abarán", y en la Memoria., página 25, se hace referencia a esta actuación como "...vial que completa la circunvalación de Abarán .... atravesando en túnel el Cabezo de la Cruz".

**- En el caso del área de la Hoya del Campo nº 1**

A pesar de ser una recomendación y de que con el aprovechamiento asignado se puede obtener una ordenación similar a la contigua del casco urbano (para los 10 m<sup>2</sup>/hab de SS GG, el 25% para los SS LL y un viario del 30% obtenemos una ocupación del 34% a la que, para el aprovechamiento global de 0,6, se le asignaría una edificabilidad neta de 1,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, adecuada para la altura de dos plantas que se ha dado al suelo urbano colindante), se baja el aprovechamiento a 0,50 para adecuar más la ordenación a la tipología de vivienda unifamiliar y porque este suelo pasa a urbanizable sectorizado, ampliándolo, como se explicará más adelante en la descripción de las modificaciones introducidas al Plan por pautas municipales.

- En consecuencia se modifican: páginas 138, 148 y 149 del documento Normas; páginas 69, 71, 73, 91 y 92 de la Memoria; y planos 1.1.1, 4.1 y 4.2 (hoja 1).

**- La edificabilidad resultante de la aplicación de parámetros**

Para el cumplimiento de lo indicado y teniendo en cuenta la reducción del aprovechamiento global antes descrito, se reducen las ocupaciones máximas en "Las Cañaias" (del 30% al 10% para las actuaciones de interés público), en "Loma del Zapatero-Casa Alcántara" (del 10% al 5% para las actuaciones de interés público), en "Casa Alcántara" (del 30% al 10%), en "Barranco Molax" (del 30% al 20%), y en "El Rulete" (del 30% al 10%).

- Se corrigen pues las páginas 142, 143, 145, 147 y 148 del documento Normas.

**- Al fijar como uso incompatible con los no sectorizados**

Aunque se trata de una recomendación, hay que aclarar que las zonas clasificadas como urbanizables sin sectorizar corresponden en gran parte a ámbitos sin interés agrícola o a ámbitos en los que permitir tales construcciones dificultaría su desarrollo, mas aún cuando algunas de estas zonas cuentan, según información recabada en el Ayuntamiento, con estudios o proyectos muy avanzados para su incorporación al proceso urbanizador. De cualquier forma, no en todos los ámbitos UBLES se prohíbe el uso agrícola; en algunos, como se indica en las condiciones específicas, solo las construcciones ganaderas. No obstante, dado que se amplía, por indicación municipal, el UBLE de La Asomada en una zona ahora calificada como regadío tradicional, se elimina para este ámbito la prohibición del uso agrícola, manteniendo como prohibido el ganadero.

- Se modifica, por tanto, la página 147 del documento Normas.

**- Se establece para cada área unas condiciones distintas**

En "Las Cañaias", "Loma del Zapatero-Casa Alcántara" y en "Casa Peña" se reducen los altos límites, propuestos por indicación municipal, al 25%.

- Como consecuencia de lo anterior se corrigen las páginas 142 a 144 del documento Normas.

**- El área de Loma del Zapatero-Casa Alcántara**

La alegación que se estimó dio lugar a la delimitación, segregada de la entonces delimitada como "Loma del Zapatero-Casa Alcántara", del UBLE "Casa Peña", que es el que cuenta con aprovechamiento global de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ello porque el aprovechamiento de 0,25 se proponía solo para el nuevo UBLE delimitado.

**4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**- Las condiciones que se imponen al urbanizable sectorizado**

Se quita el sistema general de equipamiento y se suple de sobra con las previsiones hechas en el núcleo principal. En la unidad de actuación 11, ahora UA-9, está prevista una zona verde de 3.253 m<sup>2</sup>, superior a los 1.690 m<sup>2</sup> calificados como espacios libres en el polígono II (3ª etapa) del plan parcial. Como Anexo 5 se adjunta el plano de Polígonos de Actuación-Plan de Etapas del Plan Parcial.

- Se modifica el plano 4.2 (hoja 2) y las páginas 72 y 73 de la Memoria.

- Se halla afectado por la falta de sistema de depuración .....

La depuración de las aguas residuales se producirá en la depuradora de Abarán, tal como lo ha proyectado la Dirección General del Agua.

- El trazado de la impulsión que trasegará las aguas residuales a la EDAR de Abarán se representa en el plano 4.4.1

**5. SUELO URBANO**

**- No se han de clasificar como suelo urbano**

En la Hoya del Campo solo se desclasifican, al nordeste de la pedanía, los 26.400 m<sup>2</sup> de la UA-3, pasándolos, por pauta municipal, a urbanizable sectorizado. Aunque sigue sin cumplirse, por escaso margen, la consolidación de los 2/3, no se han desclasificado mas terrenos por indicación municipal municipal.

En la Venta de la aurora se ajusta el límite del suelo urbano en la forma que se representa en planos a fin del cumplimiento de consolidación de los 2/3, aunque la delimitación anterior podría estar justificada por cuanto que parte de UA-2 (suelo USC) está parcialmente consolidada, pero precisa de operaciones de renovación urbana y, en consecuencia, de mecanismos de distribución de beneficios y cargas (mas de 1.000 m<sup>2</sup> situados al sur de la unidad). Según información municipal, esta unidad ya está desarrollándose.

- Se modifican pues las páginas 70, 80 y concordantes, de la Memoria y los planos 4.1, 4.2 (hoja 1), 5.1 y concordantes.

**- No está justificada la condición de suelo urbano consolidado ..... Las calles de los terrenos junto a Bajo Solana están mal acotadas.**



En el área al norte de UBLE Bajo Solana afectada por esta deficiencia, se ha delimitado una Unidad de Actuación para los terrenos sin los requisitos de suelo urbano sin consolidar. En ajuste de la delimitación de la unidad se han dejado fuera dos edificaciones de tres plantas (una en construcción y otra terminada en el camino del Molino) que han obtenido licencia municipal y que se representan en planos. La deficiencia observada viene derivada a la supresión, por pauta municipal, de las unidades que se habían delimitado anteriormente.

En San José Artesano se amplía la UA-5 para incorporar los terrenos más próximos no urbanizados. El resto de los terrenos están urbanizados y en ellos existen construcciones amparadas en licencia municipal. En plano se han representado las nuevas edificaciones y zona urbanizada. En el ámbito de la UA-5 solo existe un edificio en construcción.

- En este sentido se han corregido los apartados 2, 3 y 4 de ABARÁN-VIRGEN DEL ORO, y 3.5, 4 y 5 de SAN JOSÉ ARTESANO, de la Memoria. Y los planos 2.2 (hoja 5) y 3.2 (hoja 2).

En cuanto a la deficiencia apuntada de calles mal acotadas, ha de referirse a la calle de 8 m. al norte de la zona. No está mal acotada sino que se ha producido un error de representación; en cualquier caso, prevalece la acotación sobre lo que se mida en plano. No obstante, una vez advertido, se corrige el error de delineación.

- Se corrige el plano 2.3 (hoja 5).

**- La delimitación de los suelos urbanos rurales debe justificarse**

En lo que respecta a Poza Frasco, no se trata de un suelo de núcleo rural, sino de un suelo urbano que cumple los requisitos del art. 62.1 de la LSRM y ya era suelo urbano en la anteriores NN SS. Para los demás, en el apartado correspondiente de la Memoria se justifica tal condición y el cumplimiento de los requisitos del artículo 63.4. En lo que respecta a Cabezo Negro, se ha actualizado la cartografía incorporando todas las construcciones existentes y se ha mantenido su delimitación por indicación municipal y por corresponder a terrenos que dan a calle urbanizada.

- En la página 85 de la Memoria se justifica la delimitación.

- Se han de definir las rasantes en todos los puntos de cruce ..... Las deficiencias mencionadas se reflejan sobre todo en ..... También afecta a la red viaria de los suelos urbanos de agregado rural.

En los planos correspondientes se han completado las rasantes de cuya falta adolecían. Se han representado con más claridad alineaciones de la Venta de la Aurora. La calle en fondo de saco en Venta de la Aurora se ha dejado peatonal.

- En este sentido se han completado y corregido los planos 3.3 (hojas 1 y 2), 4.3 (hoja 1), 5.1, 5.2 y 6.

## 6. NORMATIVA

**- Pág. 11. Entreplanta. Se ha de dar una definición más completa.**

En la definición se incorporan las condiciones apuntadas en el informe. No obstante, la definición más extensa es la del art. 9 de las Ordenanzas para las Condiciones Generales de la Edificación, pág. 41 y 42.

- Se corrige pues la definición de "Entreplanta" de la página 11 del documento Normas.

**- Pág. 21. Norma 19, apartado 3ª), se ha de aclarar la frase**

Es una matización, más que una tolerancia, del no aumento de volumen y de la referencia a obras de consolidación. Se aclara la frase en la norma.

- Se corrige la redacción de la Norma 19 en tal sentido.

**- Pág. 39. Art. 5, apartado 6 de la Ordenanzas para las condiciones generales de la edificación. La medición de la altura máxima**

En el apartado 7 se deben limitar los semisótanos

Se refiere al terreno en contacto con la edificación, en concordancia con lo expresado en el apartado 7, pero se había omitido tal referencia. Esta es una definición comúnmente usada en otros Planes (PGOU de Murcia, art. 4.5.1.2; PGMO de Mula, etc. La remisión al apartado 2 se corrige por la remisión, la correcta, al apartado 3.

- En la forma expresada se completa y corrige la redacción del apartado 6.

En lo que respecta al apartado 7 cabe decir que en la redacción inicial del mismo se limitaba al metro en concordancia con lo determinado en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento. Sin embargo, a instancias del Ayuntamiento que, por la situación en apreciable pendiente de la mayor parte de sus calles, deseaba una mayor permisividad aludiendo al recién aprobado PGOU de Murcia, que en su art. 4.5.2 indica "la altura de la cara inferior del forjado de sótano se permite hasta un máximo de 1,5 metros sobre la rasante", se redactó en la forma que se expresa en el citado apartado 7. Ello aunque el contenido de tal artículo se contradice con lo expresado en el 4.5.9 del citado PGOU.

No obstante, se incorpora a la redacción la observación hecha.

- Se incorpora tal limitación en el apartado 7 del art. 5 (pág. 39) y en el apartado 3 del art. 8 (pág. 41)

**- Se ha de definir la superficie edificable y edificada total**

Entendemos que más bien es una cuestión de Ley el definir las superficies computables (ej. Ley 9/92 de Galicia, art. 46.6.a). Tampoco creemos que se haya de definir necesariamente, puesto que de las ordenanzas de edificación se deduce. No obstante se añade nuevo artículo para incluir tales definiciones.



- Se incorpora un nuevo artículo (35), en la página 51.

**- Pág. 115 normativa. La parcela mínima para edificaciones en regadío**

Se corrige la parcela mínima (20.000 m<sup>2</sup>) para viviendas y se limita al 1% la ocupación máxima para este uso.

- Ello se incorpora en la página 115 del documento Normas.

**- Pág 115 y ss. Se ha de especificar los usos que pueden ser admitidos**

Se restringe el uso a Infraestructuras y Dotaciones, tanto públicas como privadas, y a alojamientos turísticos.

- Se especifican estos usos en las páginas 116, 118, 120 y 122.

**- En las ordenanzas de uso residencial de edificación abierta**

Se especifica, en la supresión del retranqueo de la ordenanza 1b, cuales son las calles laterales. En la ordenanza 1c, ya se especifica que es únicamente a lindero de calle (alineación oficial).

- Se precisa cuales son las calles laterales en la ordenanza 1b (página 103).

**- Se han de incluir en normativa las condiciones de desarrollo**

En normativa se incorporan tales condiciones.

- En página 138 se incorpora un nuevo apartado: Suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo.

**- En el uso industrial se establece una tolerancia residencial**

Al no haber computado tales viviendas en las previsiones, se reduce la tolerancia a tres veces la parcela mínima.

- En las ordenanzas 2a y 2b, páginas 105 y 106 respectivamente, se incorpora la corrección correspondiente en el apartado de usos.

**- En las ordenanzas ambientales**

Se corrigen los términos inadecuados empleados en los artículos 8, 12, 14, 17, 19 y 20.

- En el artículo 8 se sustituye "las industrias implantadas en las parcelas a recalificar y las futuras" por "las industrias implantadas o que se implanten en las parcelas calificadas con este uso". En el artículo 12 se sustituye "a la recalificación" por "a la aprobación del Plan General". En el artículo 14 se sustituye "a la recalificación de los terrenos" por "a la aprobación del Plan General". En los mismos términos se corrigen los artículos 17, 19 y 20.

**- Debería regularse la compatibilidad de usos tanto para las distintas zonas**

Dado que es una recomendación, no se confeccionan tales cuadros. En cualquier caso no se precisa una relación que comprenda la totalidad de los usos definidos. Al indicar los prohibidos o incompatibles, están tolerados todos los demás.

**- Debe corregirse en la página 137 de las normas urbanísticas**

Es evidente que se trata de un error mecanográfico, puesto que de la página 101 se deduce que no se ha designado a este sistema general de la misma forma que al de saneamiento. No obstante se corrige el error mecanográfico.

- Se corrige el error de página 137.

**- Pág. 107 – 108 normas urbanísticas. Se ha de establecer mayor**

Esta corrección ya se ha tratado en el apartado de Sistemas Generales (página 3 de esta justificación).

**7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**- Las actuaciones que comprometen inversiones de**

En la página 3, párrafo 2º, del Programa de Actuación se hace referencia a tales compromisos concluyendo que "la programación de las actuaciones supramunicipales se incluyen a modo de recomendación y para que el Ayuntamiento la tenga en cuenta para influir en las sucesivas programaciones de los distintos organismos", ello por que, como se indica en el mismo párrafo, "el Plan no puede implicar compromisos económicos para agentes públicos distintos del Ayuntamiento, aunque sí limitaciones a su actuación". En cualquier caso se desconocen los compromisos existentes entre otras Administraciones y el Ayuntamiento.

**8. DOCUMENTACIÓN**

**- Se ha de realizar la estructura orgánica del territorio**

Sobre la cartografía regional 1/5.000, reducida y adaptada a 1/25.000, y con las actualizaciones más significativas, se ha realizado la estructura orgánica del territorio.

- Se realiza nuevo plano 1.1.1.

**- Se han de aportar los planos de información**

Aunque ya se aportaron con la información urbanística, y enviados a esa Dirección General, se incorporará la información actualizada que nos ha facilitado el Ayuntamiento, la cual se ha realizado tomando como base la que se adjuntó en la información urbanística, al documento refundido del Plan que ahora se presenta

- Se incorpora como nuevo documento, en soporte informático, la EIEL de Abarán.

**- El grafiado de líneas de zona, clasificación**

Los planos 1/25.000, 1/10.000 y 1/5.000, que adolecen de tales deficiencias, se han confeccionado nuevamente con simbologías en color a fin de una mejor lectura de su contenido.

- Se realizan nuevos planos 1.1.1, 1.1.2, 2.1 3.1 y 4.1.

**- En la página 32 de la memoria se señala que el Campillo**

- Se corrige tal error de página 32, haciendo coincidir el aprovechamiento con el de normativa.

## 2. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO.

EN RELACIÓN CON EL ÚLTIMO INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA (del anterior y último informe se adjuntan copias en Anexos 6 y 7 )

- Se han incluido en Catálogo el Molino de Patrax y la Central Eléctrica junto al río Segura ( páginas 106 a 109 del documento Catálogo).

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO ( Del informe se acompaña copia en Anexo 8 )

- Se corrige el artículo 9 de la Ordenanza General de Usos, para adecuarlo, en título y contenido, a lo indicado en el informe.

- El artículo 10.1.2ª, se corrige para precisar la condición de "útil" de la superficie a que se refiere el informe.

- En la página 113 "UAR", se reconsideran las denominaciones y usos en concordancia con lo expresado en el informe.

- En las páginas 142, 143, 144 y 148 el documento Normas se precisa cual es el parámetro aplicable a los "alojamientos turísticos".

## 3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN RELACION CON LAS INDICACIONES MUNICIPALES.

### 1. En Hoya del Campo:

Se realiza una nueva delimitación del suelo urbano, al Noreste el mismo, reduciéndolo. Los terrenos delimitados por la UA-3 se clasifican y califican como suelo urbanizable sectorizado residencial, delimitando un sector (UR-3) que se extiende desde el límite del suelo urbano hacia la carretera de Jumilla.

También se sectoriza el UBLE Hoya del Campo 1, denominándolo UR-2, y ampliándolo hacia el Oeste hasta el cruce de la carretera A-22 con caminos municipales, donde se proyecta una glorieta. Ello derivado, en lógica, de la sectorización del nuevo suelo urbanizable colindante (el descrito en el párrafo anterior).

En el límite Norte de la UR-2 y UR-3 se proyecta un sistema general viario entre las glorietas proyectadas en UR-2 y UR-3 como circunvalación de la Hoya del Campo.

Con la nueva delimitación del suelo urbano propuesto por el Ayuntamiento no se consigue cumplir con el artículo 62.b) de la L.S.R.M. en cuanto a la ampliación del suelo urbano, como se ha indicado en la página 10 de este documento . Por indicaciones municipales se mantiene la delimitación del suelo propuesto.

- Se corrigen las páginas 15, 16, 17, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 88, 91, y 92 de la Memoria, y 138, 148 y 149 de las Ordenanzas. Y en planos: 1.1.1, 1.1.2, 4.1, 4.2.1, 4.2.2, 4.3.1, 4.4.1, 4.4.2.1, 4.5.1, 4.5.2.1.

### 2. Al Norte de Bajo Solana:

Se modifica la ubicación de la zona verde dentro de la misma manzana, desplazándola hacia su límite Oeste conforme a las indicaciones municipales.

Se delimita una unidad de actuación (UA-15), para la gestión de los terrenos que no pueden incluirse en el suelo urbano consolidado.

- Se corrigen los planos 2.2.5, 2.3.5, 2.4.2.5, y 2.5.2.5.

### 3. En San José Artesano:

Se amplía la delimitación de la UA-5 hasta incluir en ella todos los terrenos que se encuentran sin urbanizar. Los terrenos situados al Este de la unidad actualmente se encuentran urbanizados y, en parte, edificados.

- Se corrigen los planos 3.2.2, 3.5.2.2

### 4. En Barranco Molax.

Se incorporan al SGV las glorietas conforme a los planos suministrados por el Ayuntamiento, para el acceso al UBLE Barranco Molax.

- Se corrigen los planos 1.1.1, 1.1.2, 3.1, 3.4.1, y 3.5.1.

5. Modificación de la alineación de la manzana que está construyendo Promoparra S.L., junto a la Iglesia de San Juan Bautista.

Se modifican las alineaciones de la zona de la manzana situada al poniente de la iglesia San Juan Bautista, ajustándola a la edificación que se está construyendo, de cinco plantas, que se encuentra en fase de terminación.

- Se corrigen los planos 2.2.2, 2.3.2, 2.4.2.2, y 2.5.2.2.

6. Ampliación del viario de acceso a ZV de Barranco del Judío, frente a la iglesia San Juan Bautista.

Al saliente de la iglesia, al otro lado de la Carretera de la Estación se amplía la calle proyectada de acceso a la zona verde que se está realizando en Barranco del Judío, ya que el Ayuntamiento tiene previsto ampliar dicha calle para mejorar el acceso a la zona verde.

- Se corrigen los planos 2.2.2, 2.3.2, 2.4.2.2, y 2.5.2.2

7. Se corrige alineación en Avda. de Cieza, frente a escaleras de subida a Cabezo de la Cruz.

En Avda. de Cieza, frente a las escaleras de subida al Cabezo de la Cruz, se prolonga la alineación de las edificaciones actuales, dándole un corte a una edificación para eliminar el quiebre existente.

- Se corrigen los planos 2.2.2, 2.3.2, 2.4.2.2, y 2.5.2.2

8. Ampliación del suelo urbano al noreste de los "Pisos de Carmelo".

Se amplía el suelo urbano para incluir las construcciones existentes, una vivienda terminada y dos en construcción. Se modifica la ordenanza de la manzana de (2 a) a (1 a), y se permiten dos plantas de altura ya que es lo que predomina.

- Se corrigen las páginas 15 y 38 de la Memoria, y los planos 1.1.1, 1.1.2, 2.2.3, 2.3.3, 2.4.2.3, y 2.5.2.3

9. Ampliación del urbanizable "El Rulete", hasta "La Asomada".

Se clasifica como urbanizable sin sectorizar el suelo comprendido entre el UBLE El Rulete y UBLE La Asomada, incluyéndolo en el sector del UBLE "La Asomada".

Se traza un sistema general viario al norte del sector de La Asomada que comunica la carretera A-22 con la MU-402, enlazando con ésta en una glorieta propuesta en el actual acceso ( término municipal de Blanca).

- Se corrigen las páginas 15, 16, 90, 91 y 92 de la Memoria, y las 147 y 148 de las Normas, y los planos 1.1.1, 1.1.2, 3.1, y 3.4.1.

10. En el urbanizable "Casa Peña":

En el UBLE "Casa Peña" se modifica la dimensión mínima de los sectores para su desarrollo, estableciéndola en 15 Has. La edificabilidad se sube a 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo expuesto en el punto cuatro del apartado 3 de este informe, y el régimen transitorio se limita al 25 % de la ocupación.

- Se corrigen las páginas 90 de la Memoria, y la 143 de las Normas.

11. En el no urbanizable de regadío tradicional:

A la vez que se incluyen los 20.000 m<sup>2</sup> como parcela mínima, se limita al 1 % la ocupación para viviendas

- Se corrige la página 115 de las Normas.

12. Se incorpora como suelo urbano, con su uso actual, "El Ranchón".

Se amplía el suelo urbano entre la UA-3 y Avda. Reina Sofía, proyectando una manzana, de dos plantas de altura, donde se ubica la edificación existente. Su uso se limita al actual (salas de reunión en categorías 2ª y 3ª) en la ordenanza correspondiente.

- Se corrigen las páginas 15 y 38 de la Memoria, y la 102 de las Normas, y los planos 1.1.1, 1.1.2, 2.2.2, 2.3.2, 2.4.2.2, y 2.5.2.2.

13. Nuevas glorietas que se incorporan al SGV:

En cruce de la carretera de Blanca con la carretera de la Estación, y en esta última a la altura del acceso de Frutas Esther, se incorporan al SGV las dos glorietas propuestas por el Ayuntamiento.

- Se modifican los planos 1.1.1, 1.1.2, 2.1 y 2.2 (hoja 2).

14. Casa Alcántara – Barranco Molax:

Se unen estos dos suelos UBLE.

- Se modifican los planos 1.1.1, 1.1.2 y 3.1.

15. Nuevas glorietas que se incorporan al SGV:

En cruce de la carretera de Blanca con la carretera de la Estación, y en esta última a la altura del acceso de Frutas Esther, se incorporan al SGV las dos glorietas propuestas por el Ayuntamiento.

- Se modifican los planos 1.1.1, 1.1.2 y 2.1.

16. Nueva categoría de suelo no urbanizable:

En aplicación de la Ley 10/2003, se establece una nueva calificación o zona de suelo no urbanizable, suelo no urbanizable inadecuado, que se extenderá a las áreas indicadas por el Ayuntamiento. Para recordar o hacer referencia a la anterior clasificación, y a los efectos de establecer diferentes superficies mínimas para proceder a modificaciones de Plan, se establecen dos nuevas zonas: NURTÍ y NUNRI.

Además, el Ayuntamiento ha propuesto una normativa para estas zonas que no se incorporan en su totalidad al Plan por sus referencias a la transformación para la implantación de usos, bien industriales, bien turísticos-residenciales.

No obstante, si se indican superficies mínimas para que pueda procederse a modificaciones de Plan en sus ámbitos.

- Se modifican los planos 1.1.1, 1.1.2, 2.1 y 4.1, y se incorporan las nueva ordenanza NUTRÍ-NUNRI.

17. Uble Bajo Solana:

Se reduce su aprovechamiento a 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se modifica la página 139 del documento Normas y la 89 de la Memoria.

Abarán, febrero de 2004.—El ingeniero de caminos, canales y puertos, autor del Plan, Jesús Martínez Piñera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02002
GRADO DE PROTECCIÓN	1

DENOMINACIÓN: IGLESIA DE SAN PABLO

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XVII

ESTILO : Neoclásico, influencia árabe

USO : Religioso

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Obispado

DESCRIPCIÓN

Esta iglesia data del siglo XVII, aunque en fechas anteriores, ya aparecía el templo, pero enfundando una mezquita. A sufrido a lo largo de la historia varias reformas, una de las mas destacadas sería la construcción de la torre en 1939.

De planta rectangular en su parte posterior tiene un atrio denominado Plaza de D. Juan Belmonte, donde aprovechando el desnivel existente, entre el atrio y la travesía de la calle Iglesia se Construyó un inmueble conocido como "bóveda", destinado actualmente a salón parroquial.

Relación con el entorno: Bueno

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá conservar el monumento en su integridad formal original, los elementos portantes fundamentales, en cuanto a muros de carga de la edificación principal.

Se deberá mantener la volumetría de la edificación principal, materiales originales, tales como pavimentos, carpinterías, cerrajerías, etc.

Elementos distorsionantes: Cableado de fachada y canalón.

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ABARÁN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02003
GRADO DE PROTECCIÓN	1 BIC

DENOMINACIÓN: TEATRO CERVANTES  
SITUACIÓN: C/MAYOR, 79

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1.926

ESTILO : Ecléctico

USO : Recreativo

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Municipal

CONSERVACIÓN: Buena, rehabilitado recientemente.

DESCRIPCIÓN

Edificio entre medianeras, tiene una superficie de 610 m2 con 22 pablos, 20 plateas, y una patio de butacas de 208 plazas, todo ello repartido en tres plantas, ocupando el escenario un área de 81 m2, planta de 430 m2, y un aforo de orquesta de 22 m., 6 camerinos.

Dispone de dos fachadas recayentes, la principal a calle Doctor Molina, y la otra a calle Compositor David Templado. La fachada principal se encuentran las tres puertas de acceso en forma de arco, en las plantas superiores los huecos de ventanas se encuentran adornados con plastras; acabadas en las planta superior en forma de arco. Se acaba con una balaustrada de piedra artificial.

La fachada trasera, ciega en parte, simula huecos de ventanas en cinco ejes principales de huecos.

Relación con el entorno: Integrada en un entorno de gran calidad ambiental.

DETERMINACIONES

Declaración: Incoado expediente para su declaración como bien de interés cultural.

Conservación: Se deberá conservar el monumento en su integridad formal original, los elementos portantes fundamentales, en cuanto a muros de carga de la edificación principal.

Se deberá mantener la volumetría de la edificación principal, materiales originales, tales como pavimentos, carpinterías, cerrajerías, etc.

Elementos distorsionantes: Ninguno.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02004
GRADO DE PROTECCIÓN	2

DENOMINACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 5  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 5

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios siglo XX  
ESTILO : Arquitectura ecléctica popular  
USO : Vivienda  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Tres plantas

DESCRIPCIÓN

Vivienda urbana entre medianerías con bajo y dos plantas. Composición de fachada en base a un eje principal vertical de huecos, y dos ejes secundarios laterales con huecos tabicados. Destacan los huecos del eje principal, formando balcones con cerrajería de forja. Acabado de fachada con llagueado y enlucido de yeso blanco, con moldura singulares remarcando los dinteles de los huecos. Relación con el entorno: buena, integrada en la trama urbana.

DETERMINACIONES

Conservación: Muro y composición de fachada, incluso cerrajería y alero.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada y persianas metálicas en hueco de planta baja.  
Estado de conservación: bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02005
GRADO DE PROTECCIÓN	3

DENOMINACIÓN: MONUMENTO A GÓMEZ TORNERO  
SITUACIÓN: PASEO DE LA ERMITA

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Finales siglo XX  
ESTILO :  
USO : Monumental  
PROPIEDAD : Pública

DESCRIPCIÓN

Busto de D. Nicolás Gómez Tornero sobre pilar de piedra natural.

DETERMINACIONES

Conservación: Integra del monumento.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: CASA DE LA CULTURA  
SITUACIÓN: PASEO DE LA ERMITA

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Mediados del siglo XX

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Recreativo cultural

PROPIEDAD : Pública

ALTURA: Una planta

DESCRIPCIÓN

Edificación singular aislada, formada por pilastras y arcadas en la fachada principal y en las dos laterales. Cubierta formada por terraza y pretil con balaustrada de piedra artificial.  
Sobre acceso principal se encuentra el águila imperial y estatua monumental.  
El acceso al mismo se realiza a través de dos tramos de escalera tipo imperial.  
Relación con el entorno: buena, integrada en el paseo de la Ermita.

DETERMINACIONES

Conservación: Muro y composición de fachadas, incluso alero y pretil.  
Elementos distorsionantes: Ninguno.  
Estado de conservación: Bueno.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02006

GRADO DE PROTECCIÓN 2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1.970

ESTILO : Ecléctico

USO : Religioso

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Obispado.

ALTURA :

DESCRIPCIÓN

Iglesia en edificación aislada de una sola nave, con cubierta plana escalonada.  
Coro alto sobre la entrada.  
Fachada realizada en ladrillo visto formando recuadros para el alojamiento de vidrieras.  
Espadaña modernista con cruz metálica.  
El acceso se realiza a través de un porche.  
La vivienda del párroco se encuentra integrada en la misma edificación.  
Relación con el entorno: Edificio moderno integrado, en una barriada por entonces de gran prosperidad urbanística e industrial.

DETERMINACIONES

Conservación: Integral: Estructura portante, volumetría, fachada, cubierta.  
Elementos distorsionantes: Ninguno.  
Estado de conservación: Bueno.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02008

GRADO DE PROTECCIÓN 2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02011
GRADO DE PROTECCIÓN	2

DENOMINACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 2  
SITUACIÓN: C/ DOMINGO GÓMEZ, 2

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principio siglo XX  
ESTILO : Arquitectura ecléctica  
USO : Vivienda  
OCUPACIÓN : Desocupada  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Tres plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianeras, con bajo y dos plantas. Composición de fachada en base a tres ejes verticales de huecos. La fachada en planta baja está estucada con franjas horizontales; en plantas de pisos fachada totalmente de ladrillo visto, formando todo tipo de molduraciones, con franjas de azulejos, al guto de principios de siglo, conocido como neomudejar. Los huecos abiertos a balcones de rejera, de estilo modernista. Alero de ladrillo visto en forma de pico de pájaro. Cubierta inclinada de teja curva. Relación con el entorno: Buena, integrado en la trama urbana.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación principal. Muro y composición de fachada, incluso cerrajería y alero. Elementos distorsionantes: Cableado en fachada, disco de tráfico y casetón sobre la cubierta.  
Estado de conservación: Regular-mal

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02010
GRADO DE PROTECCIÓN	2

DENOMINACIÓN: C/ DOMINGO GÓMEZ, 23  
SITUACIÓN: C/ DOMINGO

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios del siglo XX  
ESTILO : Ecléctico  
USO : Residencial  
OCUPACIÓN : En uso  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : 3 plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianeras, composición en base a dos ejes verticales de huecos, con distinta proporción según la planta; en planta principal con huecos abiertos a balcones de rejera, recercados con molduras imitando plastras, y dintel ornamental sobre huecos. El edificio original constaba de dos alturas, habiéndose construido la tercera a mediados de este siglo, siendo ésta de peor calidad ambiental. Cubierta inclinada de teja curva. Destaca el alero, entre planta segunda y tercera, de la construcción original, apoyado sobre ménsulas ornamentales. Relación con el entorno: Bueno

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación principal. Se deberá conservar el muro de fachada original con la configuración de huecos originales, alero, texturas, elementos de cerrajería, etc. La tercera altura deberá integrarse en el conjunto del inmueble, pudiendo incluso ser demolida y reconstruida. Elementos distorsionantes: Cableado de fachada, y tercera altura.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN**

**DENOMINACIÓN:** C/ MEDICO GÓMEZ, 66 Y C/ RAMÓN Y CAJAL, 29

**IDENTIFICACIÓN**

**CRONOLOGÍA APROXIMADA :** Principio del siglo XX

**ESTILO :** Arquitectura ecléctica.

**USO :** Vivienda.

**OCUPACIÓN :** Desocupada

**PROPIEDAD :** Privada

**ALTURA:** Cuatro plantas

**DESCRIPCIÓN**

Edificación entre medianeras, con bajo y tres plantas en C/ Médico Gómez 66 y bajo y dos plantas en C/ Ramón y Cajal, 29.  
Composición de fachada en base a dos ejes verticales de huecos.  
La fachada original (bajo y dos plantas) es de ladrillo visto, al guto de principios de siglo, conocido como neomodernista. Los huecos abiertos a balcones de rejera, de estilo modernista, corrido en la primera planta.  
Alero en la planta tercera de ladrillo visto.  
La planta cuarta es un añadido reciente encontrándose fuera de ordenación y figurando como elemento distorsionante..  
Relación con el entorno: Buena, integrado en la trama urbana.

**DETERMINACIONES**

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar el muro de fachada, con la configuración de huecos originales, alero, texturas, elementos de cerrajería, etc.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada, y planta cuarta.  
Estado de conservación: Regular-mal

**CATÁLOGO**

**Nº CATALOGO**

02012

**GRADO DE PROTECCIÓN**

2

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN**

**DENOMINACIÓN:** C/ DOCTOR MOLINA, 47  
**SITUACIÓN:** C/ QUEIPO DE LLANO, 47

**IDENTIFICACIÓN**

**CRONOLOGÍA APROXIMADA :** Principios de siglo XX

**ESTILO :** Arquitectura popular

**USO :** Residencial

**OCUPACIÓN :** Desocupada

**PROPIEDAD :** Privada

**ALTURA :** Bajo y dos plantas

**DESCRIPCIÓN**

Edificación entre medianerías. Composición en base a dos ejes verticales de huecos, en plantas de pisos abiertos a balcones de rejera, alero formado por moldura corrida de yeso, cubierta inclinada de techa curva.  
Relación con el entorno: Bueno

**DETERMINACIONES**

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar el muro de fachada, con la configuración de huecos originales, alero, elementos de cerrajería, etc.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Regular-mal

**CATÁLOGO**

**Nº CATALOGO**

02013

**GRADO DE PROTECCIÓN**

2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02014
GRADO DE PROTECCIÓN	3

DENOMINACIÓN: C/ DOCTOR MOLINA, 3  
SITUACIÓN: C/ QUEIPO DE LLANO, 49

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios de siglo XX  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Residencial  
OCUPACIÓN : Desocupada  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Composición en base a tres ejes verticales de huecos, en plantas de pisos abiertos a balcones de rejera, alero formado por moldura corrida de yeso, cubierta inclinada de techa curva. Relación con el entorno: Bueno

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar la configuración de huecos originales y elementos de cerrajería.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Regular-mal

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02015
GRADO DE PROTECCIÓN	2

DENOMINACIÓN: C/ DOCTOR MOLINA, 80  
SITUACIÓN: C/ QUEIPO DE LLANO, 80

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios siglo XX  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Residencial  
OCUPACIÓN : En uso  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Fachada enlucida y pintada en color azul. Composición en base a dos ejes verticales, en plantas de pisos con huecos abiertos a balcones de rejera, recercados con molduras. Destaca la cornisa en yeso con decoración de canecillo, y dinteles sobre huecos de balcones. Cubierta de teja curva. Relación con el entorno: bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar el muro de fachada, con la configuración de huecos originales, alero, elementos de cerrajería, etc.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Bueno, rehabilitada recientemente.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02016
GRADO DE PROTECCIÓN	2

DENOMINACIÓN: IGLESIA DE SANTIAGO  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Mitad del siglo XX  
ESTILO : Ecléctica  
USO : Religioso  
OCUPACIÓN : En uso  
PROPIEDAD : Obispado

DESCRIPCIÓN

Iglesia en edificación aislada con planta de nave central y dos naves laterales, puerta principal en forma de arco, lucernario sobre puerta principal simulando un rosetón, y espadaña en la coronación con campana y cruz.  
La nave central principal, mas alta que las laterales, recibe la luz por los laterales.  
Cubierta inclinada de teja.  
Relación con el entorno: Integrada en el casco urbano.

DETERMINACIONES

Conservación: Composición volumétrica, unidad de los espacios interiores, elementos estructurales y fachadas.  
Elementos distorsionantes: Cableado de fachada.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02017
GRADO DE PROTECCIÓN	2

DENOMINACIÓN: PASEO DE LA ERMITA  
SITUACIÓN: PASEO DE LA ERMITA

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer tercio del siglo XX  
ESTILO : Paseo  
USO : Recreativo  
PROPIEDAD : Pública

DESCRIPCIÓN

Situado en una de las zonas mas altas del casco urbano, utilizándose éste como un espectacular balcón, donde se contempla el grandioso paisaje que no ofrece la Sierra del Oro y sus estrabaciones.  
Está rodeado por un muro de mampostería ordinaria cuya forma es circular, en su plataforma se ubican la denominada Casa de la Cultura, Templete, monumento a Gómez Tomero, y la ermita de los Santos Médicos San Cosme y San Damián.

DETERMINACIONES

Se deberá conservar la estructura ambiental y ajardinada del parque.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: ERMITA DE LOS SANTOS MÉDICOS  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Mediados siglo XX

ESTILO : Ecléctico

USO : Religioso

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Obispado

DESCRIPCIÓN

Edificación aislada, con planta de cruz latina, amplia nave central y dos naves laterales, con diez capillas, retablo de estilo renacentista, fachada principal franqueada por dos torres campanarios gemelas. Cupula semiesférica sobre crucero. Cubierta inclinada de techa curva. Relación con el entorno: Situada en el Paso del que recibe su nombre.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02018

GRADO DE PROTECCIÓN

1

DETERMINACIONES

Conservación: Composición volumétrica, unidad de los espacios interiores, elementos estructurales y fachada.  
Elementos distorsionantes: Ninguno.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: SANTUARIO VIRGEN DEL ORO  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1.945

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Religioso

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Obispado

DESCRIPCIÓN

Situado en la sierra del mismo nombre, dedicado a la patrona de Abarán, no presenta ninguna en su construcción ningún elemento peculiar, quedando su belleza realizada por los alrededores de su emplazamiento. Construcción aislada de dos plantas con porche de entrada y espadaña campanario. Cubierta inclinada con chapa de fibrocemento. Relación con el entorno: Integrado

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02019

GRADO DE PROTECCIÓN

2

DETERMINACIONES

Conservación: Composición volumétrica, unidad de espacios interiores, elementos estructurales, y fachadas.  
Elementos distorsionantes: Cubierta de chapas de fibrocemento.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: NORIA GRANDE DE ABARÁN  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1805  
ESTILO : Construcción hidráulica.  
USO : Elevador de agua  
PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

El primer proyecto de construcción data de 1.805, reconstruida por encargo de la comunidad de regantes, que es su propietaria, en 1.951. Situada al final de la acequia principal, en el paraje conocido como "Molino de Papel", en la margen izquierda del río, e integrada en el casco urbano, eleva un caudal aproximado de 25 l/s. El cauce que alimenta la noria llega hasta el paraje de la Carrahila, y tiene una longitud de 7,5 km. Tiene un diámetro de 11,92 m., y un ancho de 1,18 m., con un número de canchiones de 64x2 igual a 128, situados en ambas coronas, el número de radios es de 2x16 igual a 32, y el número de palas de perfil plano es de 64. El material de construcción es de hierro y madera.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02020

GRADO DE PROTECCIÓN

1

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá conservar y mantener, sin alteraciones, el monumento en su integridad formal original.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: LA NORICA  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Mediados siglo XX  
ESTILO : Construcción hidráulica  
USO : Elevador de agua  
PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Está situada sobre el cauce de la acequia "Charrara", en el margen derecho del río, en zona el paraje Candelin. Es metálica con algunos elementos estructurales de madera. Tiene un diámetro de 5 m., y un ancho de 0,40 m., con un número de canchiones de 40, situados en una sola corona, el número de radios es de 2 x 10 igual a 20, y el número de palas de perfil plano es de 40. El material de construcción es de hierro y madera.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02021

GRADO DE PROTECCIÓN

1

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá conservar y mantener, sin alteraciones, en su integridad formal original.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02022

GRADO DE PROTECCIÓN

1

DENOMINACIÓN: NORIA DE CANDELÓN  
SITUACIÓN:

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1.988

ESTILO : Construcción hidráulica

USO : Elevador de agua

PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Del aparato inicial, en madera, se tienen datos de 1.850. Fue reconstruida en 1.988. La nueva es una copia exacta de la que le precedió pero en esta ocasión metálica. Está situada en la margen derecha del río, sobre el cauce de la acequia "Charrara", en el paraje que da su nombre (Barranco Jacintón). Tiene un diámetro de 6 m. y un ancho de 0,48 m., con un número de canchiones de 40, situados en una sola corona, el número de radios es de 2 x 8 igual a 16, y el número de palas de perfil plano es de 40. El material de construcción es de hierro.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá conservar y mantener, sin alteraciones, en su integridad formal original.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATALOGO

Nº CATALOGO

02023

GRADO DE PROTECCIÓN

1

DENOMINACIÓN: NORIA DE LA HOYA DE DON GARCÍA

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1.818

ESTILO : Construcción hidráulica

USO : Elevador de agua

PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Situada en el cauce de la acequia principal, próximo a su cabecera, en el paraje que da su nombre, eleva un caudal aproximado de 42,23 l/s. Tiene un diámetro de 8,20 m., y un ancho de 1,05 m., con un número de canchiones de 48 x 2 igual a 96, situados en ambas coronas, el número de radios es de 2 x 12 igual a 24, y el número de palas de perfil plano es de 48. El material de construcción es de hierro y madera.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá conservar y mantener, sin alteraciones, en su integridad formal original.  
Estado de conservación: Bueno

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: NORIA DE FELIX CAYETANO

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios del siglo XX

ESTILO : Construcción hidráulica

USO : Elevador de agua

PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Está casi en su totalidad destruida. Situada en la acequia mayor de Blanca, en el paraje conocido como la "Carrahila", en el margen izquierdo del río. Su recuperación es posible al conservarse los elementos más importantes de su estructura, como son el eje los radios y algunos canchiones. Tiene un diámetro de 6 m. (aproximadamente) y una anchura de 0,65 m., con un número de canchiones de 48, situados en una sola corona, el número de radios es de 2 x 12 igual a 24, y el número de palas de perfil plano es de 48. El material de construcción es de hierro y madera.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá restaurar en su totalidad. Estado de conservación: En ruina con posibilidad de recuperación.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02024

GRADO DE PROTECCIÓN

1

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: C/MEDICO GÓMEZ, 3  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 3

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer tercio del siglo XX

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Residencial

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Privada

ALTURA : Bajo y tres

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Composición en base a dos ejes verticales, en plantas de pisos primero y segundo con huecos abiertos a balcones de rejería, en planta primera corridos, recercados con molduras. Destacan las ménsulas del vuelo de los balcones. La cuarta altura construida con posterioridad, distorsiona el conjunto de la edificación. Cubierta inclinada de teja curva. Relación con el entorno: Bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación principal, eliminado la última planta. Se deberá conservar la configuración de huecos originales y elementos de cerrajería. Elementos distorsionantes: Última planta y cableado en fachada. Estado de conservación: Bueno, cientemente rehabilitada.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02025

GRADO DE PROTECCIÓN

3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02026

GRADO DE PROTECCIÓN

3

DENOMINACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer tercio del siglo XX

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Residencial

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Privada

ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Composición en base a dos ejes verticales, en plantas de pisos primero y segundo con huecos abiertos a balcones de rejería, en planta primera corridos, recercados con molduras, alero de yeso corrido decorado con canecillos.  
Cubierta inclinada de teja curva.  
Relación con el entorno: Bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación.  
Se deberá conservar la configuración de huecos originales y elementos de cerrajería.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Bueno.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02027

GRADO DE PROTECCIÓN

3

DENOMINACIÓN: PLAZA DE JOSÉ ANTONIO, 5  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer tercio del siglo XX

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Residencial

OCUPACIÓN : En uso

PROPIEDAD : Privada

ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Composición en base a dos ejes verticales, en plantas de pisos primero y segundo con huecos abiertos a balcones de rejería, recercados con molduras, alero de yeso corrido decorado con canecillos.  
Cubierta inclinada de teja curva.  
Relación con el entorno: Bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación.  
Se deberá conservar la configuración de huecos originales y elementos de cerrajería.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Bueno.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: PLAZA DE JOSÉ ANTONIO, 4 B  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer tercio del siglo XX  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Residencial  
OCUPACIÓN : En uso  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Composición en base a dos ejes verticales, en plantas de pisos primero y segundo con huecos abiertos a balcones de rejera, en planta primera corridos, recercados con molduras, alero de yeso corrido decorado con mnsulas.  
Cubierta inclinada de teja curva.  
Relación con el entorno: Bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar la configuración de huecos originales y elementos de cerrajería.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Bueno.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02028

GRADO DE PROTECCIÓN 3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: PLAZA DE JOSÉ ANTONIO, 17  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer tercio del siglo XX  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Residencial  
OCUPACIÓN : En uso  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación entre medianerías. Composición en base a dos ejes verticales, en plantas de pisos primero y segundo con huecos abiertos a balcones de rejera, en planta primera corridos, enlucido de yeso color rojo, alero de yeso corrido.  
Cubierta inclinada de teja curva.  
Relación con el entorno: Bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar la configuración de huecos originales y elementos de cerrajería.  
Elementos distorsionantes: Cableado en fachada.  
Estado de conservación: Bueno.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02029

GRADO DE PROTECCIÓN 3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: CASA CONSISTORIAL  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : 1800 y ampliaciones posteriores  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Administrativo  
OCUPACIÓN : En uso  
PROPIEDAD : Pública  
ALTURA : Bajo y dos plantas

DESCRIPCIÓN

Edificación en esquina. Composición de la fachada principal en base a tres ejes verticales de huecos, enmarcados por dos grandes pilastras. Fachada enlucida con mortero de cemento y pintada en color claro, con los elementos ornamentales en blanco. En planta grandes huecos abiertos a balcones de rejería; estos huecos están enmarcados por pilastras, que sirve de apoyo a un frontón. Destaca entre huecos dos escudos ovalados de piedra artificial, el de la ciudad y donde se rotula Casa Consistorial. Cubierta inclinada de teja curva. El edificio original data de 1800 albergando la cárcel, pósito, carnicería, mesón y escuela para niños y niñas. En el año 1.894 se produce la primera reforma y ensanche habitando los despachos del Alcalde, Secretario, Salón de Sesiones y Archivo. La segunda reforma es de 1.974, y por último en 1.989 se realiza una reforma consistente en la ampliación de las oficinas y dependencias municipales, redistribuyendo las tres plantas del edificio contiguo al de la Casa Consistorial. Relación con el entorno: Bueno.

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría de la edificación. Se deberá conservar la configuración de huecos originales. Elementos distorsionantes: Cableado en fachada. Estado de conservación: Bueno

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02030
GRADO DE PROTECCIÓN	3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: MOLINO DEL PARQUE  
SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios del siglo XIV  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Molino harnero  
OCUPACIÓN : Sin uso  
PROPIEDAD : Privada  
ALTURA : Planta baja molino y cámara.

DESCRIPCIÓN

Se trata de un molino harnero movido por energía hidráulica, actualmente sin uso. Se alberga en edificio de arquitectura popular sin mayor interés, compuesto de planta baja y cámara, construido con muros de mampostería, forjado de rollos de madera con revoltones de ladrillo y yeso y cubierta inclinada con cubrición de teja curva en parte y fibrocemento en el resto. La maquinaria existente se encuentra en muy mal estado, pudiendo recuperarse parte de ella, tales como la limpia, la piedra, quinal, tape, elevadores, tomo, cubo y cárcavo. Relación con el entorno: Bueno en el parque municipal

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02031
GRADO DE PROTECCIÓN	3

DETERMINACIONES

Conservación: Se deberá mantener la volumetría del conjunto. Se deberá recuperar, restaurar y conservar la maquinaria, el cubo y cárcavo, procediendo a su limpieza. Elementos distorsionantes: Cableado en fachada y cubierta de fibrocemento. Estado de conservación: En ruina.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: TEMplete EN PASEO DE LA ERMITA  
SITUACIÓN: PASEO DE LA ERMITA

IDENTIFICACIÓN  
CRONOLOGÍA APROXIMADA : Mediados del siglo XX  
ESTILO : Arquitectura popular  
USO : Recreativo cultural  
PROPIEDAD : Pública  
ALTURA : Dos plantas

DESCRIPCIÓN  
Edificación singular aislada de forma poligonal, cerrada en planta semisótano y abierta en planta primera, escenario para la banda de música, construida en su planta semisótano con muros de contención y cubierta sostenida por pares de columnas circulares. Cubierta inclinada de teja curva.  
Relación con el entorno: Integrada en un entorno de gran calidad ambiental.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02032

GRADO DE 2

DETERMINACIONES  
Conservación: Integral de la edificación.  
Elementos distorsionantes: Ninguno.  
Estado de conservación: Bueno integrado en el paseo de la Ermita.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: CHIMENEA DELFIN CARRASCO  
SITUACIÓN: C/MEDICO GÓMEZ, 37

IDENTIFICACIÓN  
CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XX  
ESTILO : Arquitectura civil  
PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN  
Chimenea realizada en ladrillo macizo embutida en parte en el interior de una construcción, antigua fábrica conservera. La sección del fuste es circular, el desarrollo troncocónico, decoración de ladrillo en la coronación.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02033

GRADO DE PROTECCIÓN 1

DETERMINACIONES  
Conservación: Protección integral de la chimenea.  
Elementos distorsionantes: Edificación donde se encuentra embutida en parte.  
Estado de conservación: Bueno.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02034
GRADO DE PROTECCIÓN	1

DENOMINACIÓN: CHIMENEA HERMANOS CARRASCO  
 SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ. 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XX  
 ESTILO : Arquitectura civil  
 PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Chimenea realizada en ladrillo macizo con base cuadrada con sección de fuste circular, en desarrollo troncocónico, decoración de ladrillo en la coronación.

DETERMINACIONES

Conservación: Protección integral de la chimenea.  
 Elementos distorsionantes: Edificaciones próximas.  
 Estado de conservación: Bueno.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02035
GRADO DE PROTECCIÓN	1

DENOMINACIÓN: CHIMENEA DE FELIX CAYETANO  
 SITUACIÓN: C/ MEDICO GÓMEZ. 37

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XX  
 ESTILO : Arquitectura civil  
 PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Chimenea realizada en ladrillo macizo con base cuadrada con sección de fuste circular, en desarrollo troncocónico, decoración de ladrillo en la coronación.

DETERMINACIONES

Conservación: Protección integral de la chimenea.  
 Elementos distorsionantes: Edificaciones próximas anejas en ruina.  
 Estado de conservación: Bueno.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02036
GRADO DE PROTECCIÓN	1

DENOMINACIÓN: PUENTE VIEJO

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XX

ESTILO : Arquitectura civil

PROPIEDAD : Pública

DESCRIPCIÓN

Puente sobre el río Segura, de dos vanos, de 65 m. de longitud por 4 m. de anchura, y una altura de unos 10 m., con pilas y estribos de mampostería careada de piedra natural, tablero metálico con tensores. Su estado actual se puede considerar como bueno o aceptable.

DETERMINACIONES

Conservación: Protección integral.  
Elementos distorsionantes: Ninguno.  
Estado de conservación: Bueno.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

CATÁLOGO

Nº CATALOGO	02037
GRADO DE PROTECCIÓN	1

DENOMINACIÓN: PEQUEÑO PUENTE SOBRE BARRANCO DE CANDELÓN

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XX

ESTILO : Arquitectura civil

PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Se trata de un pequeño acueducto de un ojo, realizado con mampostería ordinaria de piedra caliza, con un arco truncado de 2,00 m. de luz y 1,60 m. de alto, ubicado en el paraje que le da nombre. Su estado actual se puede considerar como bueno.

DETERMINACIONES



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: ACUEDUCTO EN CAÑADA DE HIDALGO

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Siglo XIV  
 ESTILO : Arquitectura civil  
 PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Restos de un antiguo acueducto que la margen derecha del río Segura, en el paraje que da su nombre, construido de mampostería ordinaria de margas, en la actualidad solo quedan arco y medio de los ojos que lo formaban.  
 Actualmente se encuentra sin uso y en estado de abandono.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02038

GRADO DE PROTECCIÓN 1

DETERMINACIONES

Conservación: Protección integral.  
 Elementos distorsionantes: Vegetación en la canal.  
 Estado de conservación: Regular-buena.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARAN

DENOMINACIÓN: ACUEDUCTO DEL CAMPILLO

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios siglo XX  
 ESTILO : Arquitectura civil  
 PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Acueducto de mampostería de piedra caliza de 21 ojos, de 160 m. de longitud, construido junto al cerramiento norte del cementerio municipal. El canal del acueducto, se ha reconstruido recientemente mediante muretes de ladrillo hueco doble

CATÁLOGO

Nº CATALOGO 02039

GRADO DE PROTECCIÓN 1

DETERMINACIONES

Conservación: Integral.  
 Elementos distorsionantes: Canal sobre acueducto de fabrica de ladrillo hueco doble, cerramiento del cementerio y panteones  
 Estado de conservación: Regular-buena.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ABARÁN

DENOMINACIÓN: CEMENTERIO CORAZÓN DE JESÚS

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios siglo XX

ESTILO : Arquitectura ecléctica funeraria.

USO : Panteones funerarios

PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Panteones funerarios que sin tener un interés individual específico, constituyen un conjunto homogéneo representativo de la época en los que fueron construidos.  
Predomina la construcción en ladrillo aplanillado en un estilo neogótico. También se dan otras construcciones realizadas en estuco, piedra artificial, mármoles, etc.  
Relación con el entorno: Constituyen un conjunto de cierta unidad tipológica y ambiental.  
Se incluye también la portada de acceso a la parte antigua del cementerio.

DETERMINACIONES

Conservación: Deberá conservarse la volumetría, fachadas y materiales de acabado.  
Elementos distorsionantes: Canal sobre acueducto de fábrica de ladrillo hueco doble, cerramiento del cementerio y panteones  
Estado de conservación: Regular-buena.

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02040

GRADO DE PROTECCIÓN

2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN

DENOMINACIÓN: MOTOR RESURRECCIÓN

IDENTIFICACIÓN

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Primer cuarto del siglo XX

ESTILO : Motor 400 CV.

USO : Elevador de agua.

PROPIEDAD : Privada

DESCRIPCIÓN

Se trata de un motor con su dinamo, actualmente sin uso, situado el paraje "Lo Pinar". Se alberga en un edificio de arquitectura popular, sin mayor interés, donde también se ha instalado las bombas que han sustituido al motor. Su rendimiento era de 200 l/s y regaba 650 Has 20 a y 47 ca. En principio su alimentación era por energía eléctrica de la Central de Nicolás, posteriormente se alimentaba de gas-oil. La toma para la impulsión la tenía en la acequia del Molino que deriva de la aAcequia Principal.

DETERMINACIONES

Conservación: Protección integral del motor.  
La edificación deberá mantener su volumetría  
Estado de conservación: Bueno

CATÁLOGO

Nº CATALOGO

02064

GRADO DE PROTECCIÓN

1

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN**

DENOMINACIÓN: MOLINO DE PATRAX

**IDENTIFICACIÓN**

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios del siglo XX

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Molino harinero

OCUPACIÓN: Sin uso (en ruina)

PROPIEDAD : Privada

ALTURA: Una planta

**DESCRIPCIÓN**

Se trata de un molino harinero en ruina, movido por energía hidráulica, del que solo quedan parte de los paramentos exteriores. Se albergaba en una edificación de una planta, de arquitectura popular sin mayor interés, construida con muros de mampostería y cubierta inclinada de rolizos de madera con teja curva.  
De la maquinaria existente solo quedan restos del quinal y del tomo en mal estado. La piedra se encuentra tirada fuera de la edificación, en el canal de piedra del desagüe  
Relación con el entorno: Bueno, en Rambla de Benito

**CATÁLOGO**

Nº CATALOGO

02065

GRADO DE PROTECCIÓN

1

**DETERMINACIONES**

Conservación: Se deberá recuperar la edificación manteniendo la volumetría del conjunto.  
Se debe recuperar, restaurar y conservar los restos de la maquinaria existente procediendo a su limpieza.

Elementos distorsionantes: No existen

Estado de conservación: En ruina. Edificación derrumbada

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN**

DENOMINACIÓN: CENTRAL DE NICOLÁS

**IDENTIFICACIÓN**

CRONOLOGÍA APROXIMADA : Principios del siglo XX

ESTILO : Arquitectura popular

USO : Central eléctrica

OCUPACIÓN: En uso

PROPIEDAD : Privada

**DESCRIPCIÓN**

Edificación aislada de forma rectangular con cubierta a dos aguas muy inclinada y ventanales de gran altura.

Relación con el entorno: Situada en la margen derecha del Río Segura

**CATÁLOGO**

Nº CATALOGO

02066

GRADO DE PROTECCIÓN

1

**DETERMINACIONES**

Conservación: Composición volumétrica, unidad de espacios interiores elementos estructurales, fachada y antigua maquinaria

Elementos distorsionantes: Ninguno

Estado de conservación: Bueno

## Albudeite

### 77 Aprobación provisional de la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de Prestación del Servicio de Recogida de Basuras.

No habiéndose presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación provisional de la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de Prestación del Servicio de Recogida de Basuras. A continuación se inserta el texto modificado, a efectos de su entrada en vigor, de conformidad con lo establecido en el art. 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, en los siguientes términos, quedando la tarifa incluida en el artículo siete de la misma como sigue:

#### Epígrafe 1: Viviendas y similares.

Por Vivienda Unifamiliar	13,11 €/bimestre
Por Cocheras, Cobertizos, Corrales y similares	9,00 €/bimestre
Por Vivienda Diseminada	14,59 €/bimestre

#### Epígrafe 2: Alojamientos.

Hoteles, moteles, pensiones, apartahoteles, por cada plaza	27,59 €/bimestre
--	------------------

#### Epígrafe 3: Establecimientos de alimentación.

Supermercados, economatos y cooperativas	19,12 €/bimestre
Almacenes de frutas, verduras y hortalizas	19,12 €/bimestre
Pescaderías, carnicerías y similares	19,12 €/bimestre
Panaderías, confiterías, bollerías y similares	19,12 €/bimestre
Quioscos, baratijas y helados	16,12 €/bimestre

#### Epígrafe 4: Establecimientos de restauración.

Restaurantes, cafeterías, pubs, bares y similares	22,59 €/bimestre
---	------------------

#### Epígrafe 5: Establecimientos y espectáculos.

Salas de fiesta, cines, teatros, discotecas y similares	27,59 €/bimestre
---	------------------

#### Epígrafe 6: Locales industriales o mercantiles.

Oficinas Bancarias o Cajas de Ahorro	502,59 €/ bimestre
Destinados a carpintería y similares	27,59 €/bimestre
Destinados a peluquerías, barberías, etc	22,59 €/bimestre
Destinados a droguería, ferretería, perfumería	19,12 €/bimestre
Destinados a zapatería, mercería, ropa	19,12 €/bimestre
Destinados a fabricación escayolas	27,59 €/bimestre
Destinados a carpintería metálica y forja	27,59 €/bimestre
Fabricación de productos de limpieza, perfumería, etc	27,59 €/bimestre
Farmacias, Clínicas Dentales, Ópticas y similares	27,59 €/bimestre
Por locales no expresamente tarifados	27,59 €/bimestre

Albudeite a 2 de enero de 2006.—El Alcalde-Presidente, Joaquín Martínez García.

## Caravaca de la Cruz

### 224 Aprobación nueva ordenación PGMO.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2005, acordó:

**Primero:** Aprobar, conforme a lo dispuesto en la Orden del Excelentísimo Señor Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 25 de noviembre de 2005, la nueva ordenación, de los ámbitos CR 6, CR 18, CR 19, a CR 22 y CR 23; los Sectores UR S-1 de Archivel, UR S-1 y S-2 de Barranda, UR S-1 de La Encarnación y UR S-1 de Pinilla que pasan a Suelo Urbanizable, así como la Morra de la Bebedora, cuya clasificación sería la de Suelo No Urbanizable Inadecuado y los ámbitos de suelo que en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental pasan a Suelo no Urbanizable (Áreas de Las Lanchas, Calar de Mauceo y Mancheño, Junquera, Llanos de Aguzaderas y Villaricos), todo ello dentro del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de este Municipio.

**Segundo.-** Someter a información pública el documento aprobado durante dos meses, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y dos diarios de mayor difusión regional, para que los interesados puedan presentar alegaciones. Transcurrido este periodo, a la vista de las alegaciones presentadas y previos los informes que correspondan, el Pleno Municipal aprobará provisionalmente el expediente para su remisión a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma para su aprobación definitiva.

Caravaca de la Cruz, 3 de enero de 2006.—El Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.

## Cartagena

### 278 Se aprueba definitivamente la Modificación n.º 2 del proyecto de urbanización de la U.A. n.º 1 del Plan Parcial Finca Beriso.

Por Decreto de fecha treinta de diciembre de dos mil cinco, se aprueba definitivamente la Modificación n.º 2 del proyecto de urbanización de la U.A. n.º 1 del Plan Parcial Finca Beriso, presentado por Promociones Sierra Minera, S.A.

Contra esta resolución podrán, las personas interesadas, interponer Recurso de Reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento en el plazo de un mes, a partir de la publicación del presente Edicto o bien directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cartagena.