

# **REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LORQUÍ**

## **DOCUMENTACIÓN**

- 1 - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.
- 2 - PLANOS DE INFORMACIÓN.
- 3 - PLANOS DE ORDENACIÓN.
- 4 - NORMATIVA.
- 5 - ANEXO DE TRAMITACIÓN A LAS NORMAS.

## **EQUIPO REDACTOR**, por AYSING, S.L.

Dirección:

SALVADOR GARCÍA AYLLÓN (Ingeniero de Caminos)

Elaboración:

ANTONIO ALARCÓN TERUEL  
FERNANDO GARCÍA SANZ

## **COLABORADORES**

JOSÉ MARÍA VICENTE DÁVALOS (Ingeniero de Caminos)

Noviembre 2002

Aprobación Definitiva  
TEXTO REFUNDIDO

# **1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA** **DE LA ORDENACIÓN**

**director equipo redactor**

**SALVADOR GARCÍA AYLLÓN**  
**Ingeniero de Caminos**

# MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

## ÍNDICE

### 1.- FINES Y OBJETIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 2.1.- ENCUADRE LEGAL

#### 2.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

#### 2.3.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO

#### 2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 2.5.- SUELO URBANO

##### 2.5.1.- Delimitación

##### 2.5.2.- Suelo urbano consolidado

##### 2.5.3.- Unidades de Ejecución

##### 2.5.4.- Zonificación

##### 2.5.5.- Espacios Libres

##### 2.5.6.- Equipamientos

##### 2.5.7.- Adecuación de la ordenación propuesta al crecimiento poblacional

##### 2.5.8.- Cuantificación de suelo ordenado. Resumen

#### 2.6.- SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### 2.7.- SUELO NO URBANIZABLE

### 3.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, NORMAS Y PLANOS

### 4.- SUPUESTOS DE REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN

## **1.- FINES Y OBJETIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La presente Revisión de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LORQUÍ, tienen como finalidad la ordenación integral de todo su territorio municipal en defecto de Plan General de Ordenación, al que sustituye.

Tienen por objeto clasificar el suelo en Urbano, Urbanizable (Apto para Urbanizar) y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización, que integran el suelo urbanizable, fijándose las Normas de protección del suelo No Urbanizable (art. 91.b.R.P.).

La conveniencia y oportunidad viene justificada por las carencias de las vigentes Normas Subsidiarias, para solucionar los problemas urbanísticos que se han suscitado desde su aprobación definitiva el 21/12/1.984 y su texto refundido de 18/7/1.985.

En concreto, en el apartado 1.3 de las vigentes N.N.S.S. se aconseja su revisión en el año 1.997.

De la lectura del plano de Información Urbanística I-3.6 “Análisis del Planeamiento Actual”:

- Existen áreas con figura de planeamiento inadecuadas.
- Determinaciones conflictivas.
- Expectativas de crecimiento urbanístico imposibilitadas con el planeamiento vigente, así como numerosas correcciones puntuales.

Del desarrollo urbanístico previsto en las vigentes N.N.S.S. se ha ejecutado:

Sectores a desarrollar mediante Planes Parciales. Se han ejecutado los correspondientes al Suelo Industrial, aunque sin estar, todavía, completada la urbanización.

De los dos sectores residenciales, se ha Aprobado Definitivamente el Plan Parcial correspondiente al Sector “S”.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **2.1.- ENCUADRE LEGAL**

Constituyen la base legal de las presentes Normas Subsidiarias:

1. La Ley Estatal 6/98
2. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/92, de 26 de Junio, en cuanto a su articulado no derogado por STC de 20/3/97.
3. Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RD 1.346/1.976, de 9 de Abril.
4. Reglamento de Planeamiento, R.D. 2.159/1.978, de 23 de Junio.  
Reglamento de Gestión, R.D. 3.288/1.978, de 25 de Agosto.  
Reglamento de Disciplina Urbanística, R.D. 2.187/1.978, de 23 de Junio.

Igualmente, son fuentes legales de las presentes Normas Subsidiarias las Leyes Autonómicas dictadas en materia urbanística, en concreto:

1. Ley 4/92, de 30 de Julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.
2. Ley 12/86, de 20 de Diciembre, de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.
3. Decreto 70/91, de 11 de Julio.
4. Ley 10/95, de 24 de Abril, de Modificación de las Atribuciones de la CC.AA. en Materia de Urbanismo.

Con carácter específico, las presente Normas Subsidiarias contienen las determinaciones y documentos contemplados en los art. 88 y siguientes del Reglamento de Planeamiento según lo establecido en los arts. 70 y siguientes de la Ley del Suelo (Texto Refundido Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1.346/1.976 de 9 de Abril).

### **2.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.**

Las Normas de Planeamiento abarcan muchos aspectos de la vida municipal, reglamentando algunas de sus actividades, pero es un instrumento limitado y con unos fines acotados por su propia legislación.

Los objetivos del planeamiento se enmascaran dentro de otros más globales de política municipal como son:

- Potenciación coherente del desarrollo municipal a todos los niveles.
- Mejora de la calidad de vida y medio ambiente.
- Consecución de una adecuada utilización del suelo.
- Creación de áreas adecuadas donde se puedan asentar industrias y puestos de trabajo que puedan contribuir a la erradicación del paro local.

El Planeamiento es solo uno de los instrumentos que el municipio podrá utilizar para conseguir alguno de estos objetivos globales.

Los fines concretos que constituyen el objeto específico del ordenamiento Urbanístico serían los siguientes:

- Señalar la configuración morfológica que ha de seguir el crecimiento de la población en su diversidad de actividades.
- Disponer de un documento con fuerza legal claro y eficaz, lo mas operativo y práctico posible.
- Adecuar el Planeamiento a la realidad existente, a fin de evitar en todo lo posible condicionamientos físicos y problemas de propiedad.
- Conseguir una adecuada oferta de suelo edificable a corto, medio y largo plazo, canalizando las iniciativas detectadas dentro de un ordenamiento legal.
- Posibilitar el asentamiento industrial previsible en los próximos años para conseguir una mayor estabilización de la economía.

- Conseguir los niveles de dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres indispensables para un adecuado nivel de vida, y como mínimo los estándares exigidos por la Ley según la clase de suelo.
- Proteger y rehabilitar el Casco Antiguo de la población, rescatando su imagen urbana y su valor paisajístico.
- Proteger adecuadamente el suelo No Urbanizable de interés agrícola, tanto de regadío como de secano.
- Habilitar las medidas necesarias de protección del medio ambiente y los valores paisajísticos del municipio.
- Estructurar y proteger adecuadamente los Sistemas Generales de la Infraestructura territorial.

El Término Municipal de Lorquí se encuentra dentro de una gran zona industrial (denominada por las Directrices de Ordenación de Suelo Industrial de la Región de Murcia como C.A.E.D.I.). Estos estudios consideran esta zona muy favorablemente para la localización de parques o complejos de actividades económicas, dotacionales e industriales.

Este ha sido el eje de motivación para la planificación de la ordenación y estrategia de desarrollo preferente.

Este modelo, que prevé un amplia crecimiento a corto plazo, se apoya en nuevos sistemas generales de infraestructuras.

La infraestructura viaria y de servicios urbanos se ejecutarán por los particulares en sus planes, incluyendo su conexión con los sistemas generales existentes.

En cuanto a equipamiento, ocurre lo mismo. Los planes parciales particulares de uso residencial soportarán, también, un 1 % adicional destinados a equipamientos de sistemas generales.

En cuanto al Suelo No Urbanizable, se clasifica todo el Suelo de Regadío Tradicional y del Trasvase, excepto la zona de la Anchosa y del Alto Isidoro, en las que se han recogido numerosas alegaciones de los vecinos, si bien se estima que su desarrollo es a largo plazo y siempre respetando las infraestructuras agrícolas existentes. Esto último evitará perjuicio alguno a las plantaciones en su transformación de agrícola a residencial.

## **2.3.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.**

La estructura orgánica del territorio se configura basándose en sus elementos básicos de infraestructura, que son los siguientes:

### **\* Infraestructura hidráulica:**

El río Segura constituye la corriente de agua más importante del municipio. Situado al Oeste del término municipal, fija el límite de este municipio con el de Ceutí.

A él se debe su asentamiento urbano y la extraordinaria fertilidad de sus huertas.

Completan la red hidrográfica del municipio una serie de ramblas de escasa importancia, con régimen esporádico capaz de soportar enormes avalanchas de agua tras las violentas precipitaciones que ocasionalmente se producen en la zona. Se sitúan al Norte y Este del municipio.

Es de destacar la profusión en el municipio de acequias, acequetas, brazales, norias, balsas y motores para posibilitar la utilización de las aguas fluviales para regadío en las tierras situadas a mayor altitud, debido a las dificultades orográficas que presenta el terreno.

### **\* Infraestructura Viaria:**

A efectos administrativos las vías de comunicación existentes en el municipio se clasifican en tres categorías: Nacional, Regional y Local, cuyo mantenimiento depende respectivamente de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, Dirección Regional de Carreteras de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, Comunidad Autónoma de Murcia y del Ayuntamiento.

Dentro del término se localizan los siguientes tramos de red viaria:



<b>TRAMOS DE RED VIARIA</b>	
<u>Carretera Nacional</u> N-301 de Madrid a Cartagena	4'35 Km
<u>Nivel II</u>	
B-6 de Lorquí a intersección N-301	1'25 Km
B-9 de Ceutí (inter. MU-533) a Lorquí	0'10 Km
<u>Nivel III</u>	
B-7 de Lorquí a La Estación	0'90 Km
B-8 de Archena a Lorquí, por La Algaida	3'17 Km
B-33 de Lorquí a P.K. 371,6 N-301	3'25 Km
B-34 de inter. B-8 y B-7 a inter. B-7 y B-6	0'57 Km
<u>Caminos vecinales secundarios</u>	
De comunicación entre los anteriores. Su longitud se estima en unos	57'24 Km
<b>TOTAL LONGITUD DE RED VIARIA</b>	<b>70'83 Km</b>

La N-301, autovía en su tramo hasta Archena, se ha ejecutado atravesando el Término en 4'35 Km. El nivel de servicio es A (óptimo) como corresponde a una vía de gran capacidad y alta velocidad.

El resto de las vías de interés regional comprenden un total de 9'24 Km. y son los accesos, principalmente radiales, desde el núcleo de Lorquí a las diversas pedanías, así como comunicación con los Términos Municipales limítrofes.

La B-33, conectada con la B-9 (a Ceutí), ha sido muy mejorada recientemente, incluyendo la variante Norte de Lorquí hasta su conexión con la variante de Ceutí.

La intersección de la B-34 con la N-301 es comienzo de la nueva Variante de Molina de Segura, recientemente ejecutada, y en este punto se plantea un enlace atípico que resuelve con escasa capacidad la intersección, al obligar que el tráfico con dirección a Molina acceda a ésta a través de una rotonda de muy escasa capacidad.

Los caminos vecinales secundarios comprenden una tupida red de 57'24 Km. en la que incluimos la extensa red ejecutada por el I.R.Y.D.A. en el post-trasvase y que dan acceso a la multitud de fincas agrícolas y ganaderas del Término Municipal.

El Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias está formado por la infraestructura del ferrocarril de Chinchilla a Cartagena, que cruza el término municipal de Lorquí en sentido Norte - Sur, al Este del casco urbano

**\* Infraestructura de Servicios Urbanos:**

## **Red Abastecimiento y Distribución de Agua**

El abastecimiento de agua al Municipio de Lorquí, al igual que la mayoría de la región, procede de la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

El abastecimiento tradicional de Lorquí se efectúa desde el término municipal de Molina de Segura, por el ramal del Canal del Taibilla que cruza su término. La Toma del Canal del Taibilla se localiza en la N-301, en el Polígono Industrial La Serreta. De aquí el agua, a través de una conducción que transita cerca de La Estación, atraviesa el Salar Gordo y llega hasta los depósitos (de 3.600 y 2.200 m<sup>3</sup>) de la localidad de Lorquí, situados en el Barrio del Cabezo.

Con posterioridad, el abastecimiento de agua se efectúa desde la vecina población de Ceutí, mediante la conducción de aguas procedentes del trasvase con mayor calidad

En el último año ha descendido levemente su consumo, lo que hace pensar en una mejor gestión de las aguas y a la utilización por parte de algunas industrias de otras fuentes de abastecimiento.

## **Red de Saneamiento y Evacuación de Residuos**

Existe una estación depuradora de aguas residuales, sita en el Paraje del Molino o Mazadar Bajo. Compuesta de zona de pretratamiento, con una superficie de 950 m<sup>2</sup> aprox., y dentro de ella se encuentra una caseta de 81 m<sup>2</sup>, donde se aloja el cuadro de mandos, laboratorio y centro de transformación. Dispone de un pozo de bombeo de 50 m<sup>3</sup>, con instalación de 3 bombas con motores de 5 CV.

El servicio de recogida de los residuos de basuras se encuentra mancomunado a través de la empresa URBASER, y son transportados a la planta de tratamiento de residuos sita en la Carretera de Mula.

## **Red de Electrificación**

La línea eléctrica de Media Tensión (20 KV) penetra por el Este, procedente de la línea de Alta Tensión de Iberdrola que atraviesa el término municipal de Molina de Segura, de la que parten diversas líneas de Media Tensión. Dentro del perímetro urbano existen 10 Centros de Transformación y varios más en el entorno próximo sin contar los que existen en el Suelo Urbano Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar de las vigentes Normas.

## **2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La Ordenación Integral del Término Municipal reflejada en los planos a escala 1:5.000 establece una Zonificación General del suelo en función de su utilización actual y de sus expectativas futuras.

Los objetivos que se pretenden con la zonificación propuesta, es adecuar el uso de este suelo a las necesidades de la población, fijando la ordenación y los aprovechamientos permitidos en cada caso. Para lograrlo se fijan unas ordenanzas provisionales en Suelo Apto para Urbanizar, con el fin de dotar al Planeamiento de una flexibilidad que haga que pueda recoger cualquier iniciativa en el suelo circundante al urbano.

Se delimitan en primer lugar las tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

El resumen contabilizado de la zonificación sería el siguiente:

SUELO URBANO	173'46 Has	10'9784 %
SUELO APTO PARA URBANIZAR	503'75 Has	31'8829 %
SUELO NO URBANIZABLE	902'79 Has	57'1387 %
TOTAL SUP. TERMINO MUNICIPAL	1.580'00 Has	100'0000 %

## **2.5.- SUELO URBANO.**

### **2.5.1.- Delimitación.**

Para la delimitación del Suelo Urbano se han seguido los criterios establecidos en el art. 8 de la Ley del Suelo 6/98, incluyendo aquellos terrenos que o bien cuentan con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes.

Cada una de estas dos condiciones se matizan con los siguientes criterios:

\* Criterios para determinar la existencia de accesos y servicios:

- Se entiende que existe acceso rodado cuando está posibilitado el paso de vehículos automóviles con independencia de la pavimentación.
- Existe abastecimiento de agua si la estructura de la red y el caudal aseguran un abastecimiento mínimo de 250 l/hab/día.
- Existe red de saneamiento si su trazado y diámetro permiten la evacuación de la dotación de suministro, sin tener en cuenta la evacuación de pluviales.
- Existe red de energía eléctrica si es capaz de suministrar un mínimo de 3 KW/viv en baja tensión.

\* Criterios para determinar el grado de consolidación.

- Del análisis de las tipologías de edificación se deduce que en las zonas marginales, éstas disponen de amplios espacios y locales complementarios de uso agropecuario que forman parte inseparable de las viviendas.
- Los espacios libres y zonas verdes, zonificados como tales, se contabilizan a estos efectos como suelo no consolidado, ya que no podrán ser edificados.
- El grado de consolidación se obtiene núcleo a núcleo, para cada área homogénea, por la relación entre la superficie edificada y la superficie total del área susceptible de ser edificada (según art. 8 L.S. 6/98).

$$\text{Grado de consolidación} = \frac{\text{Superficie Edificada}}{\text{Superficie Total}}$$

\* Procedimiento seguido para la obtención de la delimitación.

- Se han delimitado las distintas áreas que constituyen el casco existente por estar prácticamente consolidadas por la edificación definiendo así un primer perímetro.

- A continuación se han delimitado otras áreas homogéneas parcialmente consolidadas por la edificación, apoyadas en determinados elementos naturales o sistemas generales, estudiándose la existencia de servicios con los criterios anteriores.
- En el término municipal de Lorquí (en resumen de las distintas áreas homogéneas que se han estudiado parcialmente para determinar el grado de consolidación) la superficie total del Suelo Urbano Delimitado es 214'06 Has., las dos terceras partes consolidadas exigidas por el art. 8 de la L.S. 6/98 son 142'71 Has.

La superficie de Suelo Urbano Consolidado es de 148'89 Has (estando totalmente edificadas 119'11 Has). La superficie de Unidades de Ejecución es de 16'14 Has., de los cuales un 10 %, equivalente a 1'61 Has., están totalmente edificadas. Con lo que la suma de ambas cantidades supera con creces los mínimos exigidos por la Ley del Suelo.

**Cuantificación de Suelo Urbano Delimitado**

<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	
Total Suelo Urbano Residencial Consolidado	89'62 Has
Total Suelo Urbano Industrial Consolidado	20'06 Has
Total Unidades Ejecución S.U.R.	16'15 Has
Total Suelo Vacío Urbano (P.T.C., etc)	47'63 Has
Total Suelo Urbano Delimitado	173'46 Has

**SUELO URBANO RESIDENCIAL**

S.U.R. Consolidado: Lorquí 84'02 Has Los Palacios 2'10 Has La Arboleda 2'49 Has La Estación 1'01 Has Total S.U.R. Consolidado	89'62 Has
Unidades de Ejecución: U.E.- 1 2'35 Has U.E.- 2 0'85 Has U.E.- 3 3'23 Has U.E.- 6.1 0'16 Has U.E.- 6.2 0'22 Has U.E.- 8 2'21 Has U.E.- 9 1'17 Has U.E.- 10 1'85 Has U.E.- 13 1'40 Has U.E.- 14 2'36 Has U.E.- 16 0'35 Has Total Unidades Ejecución	16'15 Has
S.U.R. Vacío Urbano: Lorquí 39'66 Has Los Palacios 0'92 Has La Arboleda 3'87 Has La Estación 2'02 Has Otros 1'16 Has Total SUR Vacío Urbano	47'63 Has
Total Suelo Urbano Residencial Delimitado	153'40 Has

<b>SUELO URBANO INDUSTRIAL</b>	
S.U.I Consolidado:	
Lorquí	4'07 Has
Ctra. La Estación	0'46 Has
El Carrerón	0'52 Has
Base 2000 (I)	12'60 Has
La Estación	0'86 Has
La Arboleda	0'58 Has
Ctra. Archena (*)	0'97 Has
Total S.U.I. Consolidado	20'06 Has
Total Suelo Urbano Industrial Delimitado	20'06 Has

(\*) En Régimen Transitorio. Tan pronto como cese la actividad industrial actual, este suelo pasaría a tener la misma calificación que el suelo colindante, es decir Suelo Urbanizable No Sectorizado Residencial (A.U.N.S./1).

### **2.5.2.- Suelo Urbano Consolidado.**

Constituye el suelo delimitado con los criterios anteriormente expuestos y que por estar prácticamente consolidado, y en muchos casos urbanizado, no precisa de medida alguna de gestión urbanística, pudiendo, por tanto, ser inmediatamente edificadas.

Se cuantifica como Suelo Urbano Consolidado Industrial el Plan Parcial Industrial de Usos Terciarios "Cruce de Lorquí" por estar realizadas las cesiones, estando ejecutadas y recibidas las obras de urbanización.

### **2.5.3.- Unidades de Ejecución.**

Se han delimitado como Unidades de Ejecución aquellas áreas homogéneas parcialmente consolidadas por la edificación y/o urbanizadas en las que la ordenación prevé

ciertas cesiones en espacios libres o equipamientos y para cuya ejecución se hace imprescindible la redistribución justa de cargas y beneficios.

La mayor parte de ellas responde a iniciativas detectadas que el planeamiento ha tratado de encauzar facilitando su gestión y posibilitando la obtención de espacios libres y equipamientos libres de cargas para la comunidad.

El aprovechamiento global de cada una de las unidades es aproximadamente equivalente, teniendo en cuenta su edificabilidad, su porcentaje de cesiones y su situación urbanística.

En el caso de la Unidad de Ejecución nº 14, se establecerá un convenio entre Ayuntamiento y propietarios que posibilite el desarrollo de dicha U.E.-14, ampliando el suelo urbano, al que se le ha dado edificabilidad suprimiendo zona verde general con anterioridad.

La Unidad de Ejecución nº 3 se cambia en plano su configuración que, por error, se había introducido sin tener en cuenta la Modificación Puntual de N.N.S.S. existente y Aprobada Definitivamente por la Dirección General de Ordenación del Territorio, con fecha 28/11/97 (expediente 50/97). Actualmente se encuentra ejecutada según dicha Modificación Puntual de N.N.S.S.

Se acompañan cuadros resumen con la cuantificación de cada una de las Unidades de Ejecución.

En dicho cuadro aparecen unos coeficientes de edificabilidad que en ningún caso prevalecerán sobre el volumen que resulta de la ordenación detallada y fijada.



**UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL T.M. DE LORQUÍ**

Nº. U.E.	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE EDIFICABLE			SUPERFICIE CONSTRUIDA		SUPERFICIE TOTAL DE LA U.E.		EDIFICAB. (m2/m2)	FACTOR DE HOMOGEN.	
	M2	Has	%	M2	Has	%	M2	Has	M2	Has		SIT.	URB.
U.E.-1	9.398,00	0,94	40,1%	14.062,00	1,41	59,9%	27.335,50	2,73	23.460,00	2,35	1,17	1,00	0,99
U.E.-2	1.959,00	0,20	27,4%	5.201,00	0,52	72,6%	9.922,00	0,99	7.160,00	0,72	1,39	1,00	0,83
U.E.-3	21.451,00	2,15	63,9%	12.110,00	1,21	36,1%	21.798,00	2,18	33.561,00	3,36	0,65	1,54	1,00
U.E.-6.1	540,00	0,05	33,5%	1.071,00	0,11	66,5%	3.213,00	0,32	1.611,00	0,16	1,99	1,00	0,58
U.E.-6.2	837,50	0,08	37,5%	1.397,50	0,14	62,5%	4.192,50	0,42	2.235,00	0,22	1,88	1,00	0,62
U.E.-8	8.648,00	0,86	39,2%	13.413,00	1,34	60,8%	24.143,40	2,41	22.061,00	2,21	1,09	1,00	1,00
U.E.-9	4.624,50	0,46	39,5%	7.074,00	0,71	60,5%	21.222,00	2,12	11.698,50	1,17	1,81	1,00	0,64
U.E.-10	7.975,50	0,80	43,0%	10.557,00	1,06	57,0%	19.218,00	1,92	18.532,50	1,85	1,04	1,00	1,00
U.E.-13	7.117,00	0,71	50,7%	6.932,00	0,69	49,3%	13.579,00	1,36	14.049,00	1,40	0,97	1,03	1,00
U.E.-14	16.829,50	1,68	71,3%	6.790,00	0,68	28,7%	12.925,00	1,29	23.619,50	2,36	0,55	1,82	1,00
U.E.-16	1.263,83	0,13	36,0%	2.250,00	0,23	64,0%	3.750,00	0,38	3.513,83	0,35	1,07	1,00	1,00
TOTAL	80.643,83	8,06	MEDIA 43,8%	80.857,50	8,09	MEDIA 56,2%	161.298,40	16,13	161.501,33	16,15	MEDIA 1,24		

**2.5.4.- Zonificación.**

En el suelo urbano se ha establecido la siguiente zonificación:

<b>1a</b>	Residencial Intensiva
<b>1b</b>	Residencial Ensanche
<b>1c</b>	Residencial Extensivo
<b>1d</b>	Residencial Transición
<b>2</b>	Industrial. Tipos a, b y c
<b>3</b>	Equipamientos
<b>4</b>	Espacios Libres

En las correspondientes Normas se regula la edificación en cada una de ellas, sus condiciones de ordenación, volumen, uso y estética.

La zonificación se delimita por manzanas completas, simplificándose así la casuística y la interpretación de las ordenanzas.

**2.5.5.- Espacios Libres.**

El standard de m<sup>2</sup> de zona verde / habitante previsto en el casco urbano delimitado, tras la revisión de las N.N.S.S. vigentes en Lorquí y las pedanías (teniendo en cuenta la intensidad de uso prevista para las distintas clases de suelo del término municipal), es como sigue:

ZONIFICACIÓN	Superficie (Ha)	Densidad (Viv/Ha)	Habit/Viv	Población
S.U. Consolidado	89,62	30,59	3,32	9.102
S.U. Unidades Ejecución	16,15	30,59	3,32	1.640
A.U.S./1 Sector "S"	17,44	35	3,32	2.027
A.U.S./1 Sector "N"	7,06	35	3,32	820
A.U.S./1 Sec. "Alto Isidoro"	8,4	25	3,32	697
A.U.S/1 "La Cierva"	3,96	35	3,32	460
A.U.S/1 "Los Palacios"	1,54	35	3,32	179
A.U.S/1 "La Anchosa"	79,99	25	3,32	6.639
A.U.S/1 "E. Ctra. Archena"	86,02	25	3,32	7.140
<b>TOTAL</b>	<b>310,18</b>			<b>28.704</b>

### **Análisis comparativo:**

Capacidad de la Revisión:

Suelo Urbano y Urbanizable Residencial = 310,18 Has

Capacidad Nuevo Planeamiento = 28.704 habitantes

Standard de Sistema General de Espacios Libres para la población en colmatación = 5m<sup>2</sup>/habit.

**Total Zonas Verdes necesarias de Sistema General = 143.520 m<sup>2</sup> = 14,35 Has.**

#### Zonas Verdes Generales existentes:

Zona Verde General en Parque Nuevo = 22.041 m<sup>2</sup> = 2,20 Has

Zona Verde General en Plaza del Ayuntamiento = 3.444 m<sup>2</sup> = 0,34 Has

Zona Verde General (1) Polígono Industrial El Saladar (I) = 23.627 m<sup>2</sup> = 2,36 Has

Zona Verde General (2) Polígono Industrial El Saladar (I) = 55.611 m<sup>2</sup> = 5,56 Has

Zona Verde General junto al Cementerio = 37.219 m<sup>2</sup> = 3,72 Has

Pequeñas Zonas Verde General diseminadas en Casco Urbano = 29.314 m<sup>2</sup> = 2,93 Has

**Total Zonas Verdes existente de Sistema General = 17,11 Has**

Por tanto no existiría déficit de Zona Verde

Se justifica la calificación de Verde General de las dos Zonas Verdes del Polígono Industrial Saladar (I), con un total de 79.238 m<sup>2</sup>, puesto que quedaría un resto de 98.946 m<sup>2</sup> superior al 10 % necesario para la superficie total del Polígono (941.981 m<sup>2</sup>).

Del mismo modo, se justifica la inclusión de la Zona Verde General en Parque Nuevo (junto al Río Segura) por la necesidad que tiene el pueblo de disponer de un amplio parque que sirva de zona de expansión y recreo, eligiéndose esta ubicación por sus dimensiones, por ser propiedad municipal y por encontrarse cerca del casco urbano, pues el resto de zonas que podrían tener unas dimensiones similares se encuentran muy alejadas.

### **Conclusión:**

Con los criterios más ajustados, señalados en la Resolución de Aprobación Definitiva de la Revisión de las Normas, no existe déficit de Espacios Libres para la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable ordenado.

### **2.5.6.- Equipamientos.**

**Datos de Partida:**

La cuantificación de equipamientos generales existentes la desglosamos en tres capítulos para su comparación con las previsiones mínimas previstas para Centros y Servicios de Interés Público y Social previstas por las N.N.S.S. Provinciales sobre Suelo Urbano (consolidado y sin consolidar, incluido pedanías).

Se distinguen tres tipos de equipamientos: Equipamientos Privados (3PR), Equipamientos Públicos Locales (3) y Equipamientos Generales (3G).

El standard de m<sup>2</sup> de equipamiento / habitante previsto en el casco urbano delimitado, tras la revisión de las N.N.S.S. vigentes en Lorquí y las pedanías (teniendo en cuenta la intensidad de uso prevista para las distintas clases de suelo del término municipal), es como sigue:

ZONIFICACIÓN	Superficie (Ha)	Densidad (Viv/Ha)	Habit/Viv	Población
S.U. Consolidado	89,62	30,59	3,32	9.102
S.U. Unidades Ejecución	16,15	30,59	3,32	1.640
<b>TOTAL S.U.</b>	<b>105,77</b>			<b>10.742</b>

<b>EQUIPAMIENTOS GENERALES</b>	<b>Planeamiento Actual en Suelo Urbano (ejecutados)</b>	<b>Estándar aplicable s/N.N.S.S. Provinciales</b>	<b>Diferencia</b>
<b>1.- EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>		<b>(3m<sup>2</sup>/h )</b>	
Colegio Dolores Escámez	5.055 m <sup>2</sup>		
Colegio Jesús García García	7.602 m <sup>2</sup>		
Guardería C/Antonio Machado	520 m <sup>2</sup>		
Unidad de Ejecución 12	4.695 m <sup>2</sup>		
Unidad de Ejecución 3	1.267 m <sup>2</sup>		
Casa de la Cultura	410 m <sup>2</sup>		
Pequeños equipamientos diseminados	12.341 m <sup>2</sup>		
<b>Total Equipamiento Docente</b>	<b>31.890 m<sup>2</sup></b>	<b>32.226 m<sup>2</sup></b>	<b>-336 m<sup>2</sup></b>
<b>2.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b>		<b>(2 m<sup>2</sup>/h)</b>	
Polideportivo	20.138 m <sup>2</sup>		
Pabellón cubierto	4.195 m <sup>2</sup>		
<b>Total Equipamiento Deportivo</b>	<b>24.333 m<sup>2</sup></b>	<b>21.484 m<sup>2</sup></b>	<b>2.849 m<sup>2</sup></b>
<b>3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL</b>		<b>(2m<sup>2</sup>/h)</b>	
Ayuntamiento	625 m <sup>2</sup>		
Cementerio	25.424 m <sup>2</sup>		
Iglesia	611 m <sup>2</sup>		
Centro Médico	934 m <sup>2</sup>		
Almacén Municipal	303 m <sup>2</sup>		
Depósitos Agua Potable	4.426 m <sup>2</sup>		
<b>Total Equipamiento Social</b>	<b>32.323 m<sup>2</sup></b>	<b>21.484 m<sup>2</sup></b>	<b>9.974 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>88.546 m<sup>2</sup></b>	<b>75.194 m<sup>2</sup></b>	<b>13.352 m<sup>2</sup></b>

**Conclusión:**

En Suelo Urbano no existe déficit de ningún equipamiento según el estándar fijado para este tipo de suelo en las N.N.S.S. Provinciales considerado en su globalidad. Está equilibrado el docente y superhabit en el resto. En Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado se aplican los estándar legalmente exigibles.

**2.5.7.- Adecuación de la Ordenación propuesta al crecimiento Poblacional.**

Para establecer un análisis comparativo entre las expectativas de crecimiento poblacional y la capacidad de desarrollo urbano de la ordenación propuesta se ofrecen los siguientes datos extraídos del análisis de la Información Urbanística.

Se fija como año horizonte el 2.016. La tasa de crecimiento la sacamos de la evolución de la población en los últimos años.

**CRECIMIENTO PROBABLE.**

Índice 1% anual.

<b>TÉRMINO MUNICIPAL DE LORQUÍ</b>			
<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>INCREMENTO PARCIAL</b>	<b>INCREMENTO ACUMULADO</b>
1.996	5.560	---	---
2.001	5.843	283	283
2.006	6.141	298	581
2.011	6.454	313	894
2.016	6.784	330	1.224

<b>NÚCLEO DE LORQUÍ</b>			
<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>INCREMENTO PARCIAL</b>	<b>INCREMENTO ACUMULADO</b>
1.996	5.043	---	---
2.001	5.299	256	256
2.006	5.570	271	527
2.011	5.854	284	811
2.016	6.153	299	1.110

**CRECIMIENTO MÁXIMO.**

Índice 2% anual.

<b>TERMINO MUNICIPAL DE LORQUÍ</b>			
<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>INCREMENTO PARCIAL</b>	<b>INCREMENTO ACUMULADO</b>
1.996	5.560	---	---
2.001	6.138	578	578
2.006	6.777	639	1.217
2.011	7.483	706	1.923
2.016	8.263	780	2.703

<b>NÚCLEO DE LORQUÍ</b>			
<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>INCREMENTO PARCIAL</b>	<b>INCREMENTO ACUMULADO</b>
1.996	5.043	---	---
2.001	5.568	525	525
2.006	6.148	580	1.105
2.011	6.787	639	1.744
2.016	7.493	706	2.450

La capacidad probable de colmatación en el Casco Urbano Consolidado se estima considerando el 30% de huecos y ejecutando el 40% por razones de inercia del sector.

No se consideran en este cómputo de nueva viviendas las que se construyan por renovación de las existentes, por no generar aumento de población.

La capacidad de desarrollo de las Unidades de Ejecución, se ha calculado en base a una densidad ideal de 40 viv/Ha.



<b>CAPACIDAD MÁXIMA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS</b>			
<b>U.E.</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>HABITANTES</b>
U.E.- 1	2'35 Has	94	291
U.E.- 2	0'85 Has	29	90
U.E.- 3	3'23 Has	134	415
U.E.- 6.1	0'16 Has	6	19
U.E.- 6.2	0'22 Has	9	28
U.E.- 8	2'21 Has	88	273
U.E.- 9	1'17 Has	47	146
U.E.- 10	1'85 Has	74	229
U.E.- 13	1'40 Has	56	174
U.E.- 14	2'36 Has	94	291
U.E.- 16	0'35 Has	14	43
<b>TOTAL.</b>	<b>16'15 Has</b>	<b>645</b>	<b>1.999</b>

La ejecución real de estas Unidades de ejecución se estima en el 80 % del total, estimándose, además, una densidad de 3'1 hab/viv.

<b>OFERTA DE SUELO DELIMITADO EN EL NÚCLEO DE LORQUÍ</b>		
<b>TIPOS DE SUELO</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>HABITANTES</b>
Suelo Urbano Consolidado	214	663
Unidades de Ejecución	645	1.999
<b>TOTALES</b>	<b>859</b>	<b>2.662</b>

<b>DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL NÚCLEO URBANO DE LORQUÍ</b>						
AÑO	CRECIMIENTO MÁXIMO 2%			CRECIMIENTO PROBABLE 1%		
	Población	Incremento	Viviendas	Población	Incremento	Viviendas
2.006	6.148	1.105	356	5.570	527	170
2.016	7.493	2.450	790	6.153	1.110	358

De su estudio, se observa que la oferta real de viviendas, por desarrollo y ejecución de Suelo Urbano Delimitado, supera la demanda máxima posible en el año horizonte 2.016; por lo cual la posibilidad de que se desarrolle Suelo Apto para Urbanizar de tipo Residencial es muy remota, puesto que habría una oferta de Suelo Urbano Edificable de más del doble del crecimiento probable.

## **2.6.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación, por no tener la condición de Urbano o de No Urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Se establece la siguiente zonificación del Suelo Urbanizable:

- **Residencial.**- La tipología de edificación y características, así como su aprovechamiento concreto será fijado por el Plan Parcial, tomando como modelo las vigentes en Suelo Urbano, tanto en Suelo Urbanizable Sectorizado como en el No Sectorizado.
- **Industrial.**- La tipología de edificación y características, así como su aprovechamiento concreto será fijado por el Plan Parcial, tanto en Suelo Urbanizable Sectorizado como en el No Sectorizado.

### **Cuantificación de Suelo Apto para Urbanizar**

<b>TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>	
Total Suelo Urbanizable Residencial Sectorizado	204,41 Has
Total Suelo Urbanizable Industrial Sectorizado	231,27 Has
Total Suelo Urbanizable Residencial No Sectorizado	47,52 Has
Total Suelo Urbanizable Industrial No Sectorizado	20,55 Has
<b>Total Suelo Apto para Urbanizar</b>	<b>503,75 Has</b>

Las cesiones de Espacios Libres y Equipamientos serán las establecidas por el Reglamento de Planeamiento. Se establece para estas áreas de Suelo Apto para Urbanizar:

- El viario que se señala es indicativo y para establecer su reserva.
- Compatibilidad de uso industrial y residencial, separando por áreas los usos predominantes: industrial (2) o residencial (1).
- Se establece un régimen transitorio para actuaciones de almacenes agrícolas o viviendas. Además de cualquier actuación de utilidad pública o interés social que precise ubicarse en este tipo de suelo.
- Para el desarrollo de la zona denominada La Arboleda se establecerá un convenio urbanístico con el Ayuntamiento que posibilite la reconversión de suelo industrial en suelo residencial, con el fin principal de obtener el patrimonio cultural que constituyen la casa y jardines de La Cierva.

## **2.6.1.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL.**

La inexistencia de áreas de Suelo Apto para Urbanizar de segunda residencia en el Término Municipal de Lorquí ha motivado la implantación de suelo urbanizable para estos usos, dada la cercanía a los núcleos más poblados, de Molina y Murcia, que la nueva autovía y variante de Molina de Segura y las grandes áreas industriales en las proximidades va a propiciar.

### **Sectorizado**

Se califican como Suelo Urbanizable Residencial Sectorizado dos sectores ya delimitados en las N.N.S.S. que ahora se revisan: el **Sector “S”**, cuyo Plan Parcial está Aprobado Definitivamente, y el **Sector “N”** cuyo Plan Parcial está en redacción. Ambos tienen una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

También se delimitan cinco sectores residenciales en el **Alto Isidoro**, donde está iniciada una urbanización muy incipiente, con una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, **La Cierva** y **Los Palacios**, con una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, **La Anchosa** y **Este de carretera de Archena** con una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Estos dos últimos se introducen por tratarse de un suelo que en la actualidad está dejándose de cultivar, existiendo demanda para el desarrollo de zonas residenciales; además, en este tipo de suelo no existe ningún tipo de infraestructura de regadío del trasvase.

ZONIFICACIÓN	Superficie (Ha)	Edificabilidad
A.U.S./I Sector “S”	17,44	0,50
A.U.S./I Sector “N”	7,06	0,50
A.U.S./I Sec.“Alto Isidoro”	8,4	0,25
A.U.S./I “La Cierva”	3,96	0,50
A.U.S./I “Los Palacios”	1,54	0,50
A.U.S./I “La Anchosa”	79,99	0,35
A.U.S./I “Este Ctra. Archena”	86,02	0,35
<b>TOTAL</b>	<b>204,41</b>	

### **No Sectorizado**

Se crean dos zonas de Suelo Urbanizable Residencial No Sectorizado al Oeste de la carretera de Archena: una junto a Los Palacios de 7’55 Has, con una edificabilidad de 0’35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y otra junto a La Arboleda de 23’20 Has e igual edificabilidad.

Así mismo, se localiza un área de Suelo Urbanizable Residencial No Sectorizado (16’77 Has) de ensanche del núcleo urbano de Lorquí limitado por la variante Oeste de Lorquí y la acequeta.

## **2.6.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL.**

El Término Municipal de Lorquí ha sido pionero en la creación y gestión de suelo industrial. El nuevo Planeamiento ha calificado amplias áreas para este uso que no ha menoscabado el aprovechamiento agrícola al ser zonas inadecuadas para los cultivos.

### **Sectorizado**

Se califican como Suelo Urbanizable Industrial Sectorizado cinco sectores: el Saladar I, Saladar II, Base 2.000 (II) , Base 2.000 (III) y San Martín. Todos tienen una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se califica Base 2.000 (III) por tratarse de un resto de suelo de las mismas características del ya sectorizado.

ZONIFICACIÓN	Superficie (Ha)	Edificabilidad
A.U.S./2 “Saladar I”	94,20	0,50
A.U.S./2 “Saladar II”	79,13	0,50
A.U.S./2 “Base 2.000 (II)”	22,65	0,50
A.U.S./2 “Base 2.000 (III)”	3,65	0,50
A.U.S./2 “San Martín”	31,64	0,50
TOTAL	231,27	

Siguiendo los criterios señalados de protección del Estudio de Impacto Ambiental, se clasifica como Espacios Libres y Zonas Verdes (particular del Plan Parcial, aunque de ubicación obligada por el Planeamiento General) una amplia Zona Verde que constituye una franja de amortiguación entre el Sector Industrial clasificado (“Saladar II”) y la rambla del Salar Gordo.

### **No Sectorizado**

En el Suelo Apto para Urbanizar Industrial No Sectorizado el aprovechamiento es de 0’5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y comprende los alrededores de Los Montes Blancos (20’50 Has). En el desarrollo de este Plan Parcial se situarán las Zonas Verdes en los límites de la zona protegida denominada “Montes Blancos” con el fin de crear una barrera de protección alrededor de los mismos.

Se elimina como Suelo Urbanizable No Sectorizado Industrial la franja que discurre entre la carretera N-301 y el límite de Término Municipal, desde el Polígono San Martín, por considerar que estos terrenos están dentro de la zona de influencia de regadíos del trasvase.

## **2.7.- SUELO NO URBANIZABLE.**

En esta clase de suelo se delimitan tres zonas distintas, objeto de protección específica según su interés y características:

- **N.U.1 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 1.**
- **N.U.3 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 3.**
- **N.U.4 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 4.**

**NU1** - Comprende la franja de terreno entre la Acequia y el río señalada en el Plano O-1 (en total 180'90 Has). Se trata del área de la antigua huerta de regadío tradicional por gravedad (acequias, brazales y norias).

En toda ella regirá la siguiente **NORMATIVA**:

### Condiciones de uso:

Se permiten en Suelo No Urbanizable de tipo 1 (N.U.1) los usos siguientes:

- a) Explotaciones agrícolas del tipo de regadío tradicional en el área.
- b) Instalaciones de interés social o utilidad pública cuya implantación en S.N.U. es ineludible por no tener cabida en Suelos Urbanos o Urbanizables.
- c) No se admitirán usos distintos de los expresados, en especial los cebaderos explotaciones dedicadas a crianza de cerdos.

### Condiciones de edificación:

Únicamente se permitirán las construcciones destinadas a actividades anexas a los usos permitidos, con las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima: La extensión mínima de la parcela sobre la que podrá autorizarse la edificación de uso permitido será de 20.000 m<sup>2</sup>.
- b) Parcela indivisible: Se declara indivisible, a todos los efectos, toda parcela de superficie menor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, debiéndose arbitrar los procedimientos pertinentes que impidan su parcelación.

- c) Altura y número de plantas: La altura de la edificación no superará los CUATRO metros, correspondientes a UNA planta. Dicha altura se entiende medida desde la cota media de la base de la edificación hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. Se prohíbe la construcción de sótanos, cualquiera que fuere su uso.
- d) Ocupación: La ocupación del suelo por la edificación no superará el 1 % de la superficie de la parcela.
- e) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de todos los linderos de la parcela un mínimo de quince metros, sin perjuicio de otras disposiciones que le fueran de aplicación.

#### Normas de Protección Especial:

Queda totalmente prohibida la edificación en la franja determinada por el albeo del río y la línea de máxima avenida.

Dada su escasez y gran valor ecológico y paisajístico, quedan declarados de interés, y por tanto protegidos, todos los árboles de porte mayor de tres metros, y que no sean de aprovechamiento agrícola, en especial los álamos de la margen del río.

La poda y tala de los citados árboles deberá ser absolutamente justificada, y deberá estar sujeta a autorización expresamente expedida por el Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos.

Queda igualmente protegida, a efectos de modificación, restauración y conservación, la Noria de La Cierva, declarada Monumento Nacional, así como un círculo de 50 metros de radio.

Por su extraordinario interés, se considera igualmente protegido a los efectos pertinentes todo el sistema de riego incluido en esta zona de suelo N.U.1.

**NU3** - El Suelo No Urbanizable. de tipo 3 comprende la zona señalada como tal en el plano O-1, ocupando la mayor parte del Término Municipal (689'24 Has).



Dentro de esta zona se encuentra la mayor parte de la antigua finca de La Cierva, hoy parcelada y con regadíos por medios mecánicos, y la zona del saladar, de suelos salinos.

En toda ella será de aplicación la siguiente **NORMATIVA**:

Condiciones de uso:

Se permiten en Suelo No Urbanizable de tipo 3 (N.U.3) los usos siguientes:

- a) Explotaciones agrícolas en general.
- b) Explotaciones ganaderas en general (excepto Zona VI del E.I.A.), estableciéndose para vaquerías, cuadras y cebaderos una distancia mínima de 1.000 metros, y de 500 metros para instalaciones de ganado ovino, granjas de aves, conejos, etc, desde cualquiera de los núcleos de población determinados en las presentes Normas, y deberán rodearse de pantalla de arbolado protectora.
- c) Explotaciones mineras en general, siendo de aplicación lo dispuesto en las Normas de Protección del Medio Ambiente.
- d) Almacenes de usos anexos a los permitidos, que deberán cumplir las condiciones de edificación existentes.
- e) Instalaciones de interés social o utilidad pública cuya implantación en S.N.U. es ineludible por no tener cabida en Suelos Urbanos o Urbanizables.
- f) Almacenes de chatarra y cementerios de coches (excepto Zona VI del E.I.A.), con la condición de que deben estar en lugares poco visibles, de modo que no influyan negativamente en el paisaje. Estarán rodeados de pantallas de arbolado protectoras. En caso de necesidad de evacuación de residuos o vertidos de cualquier tipo, se exigirá la previa depuración y tratamiento de los mismos. Previo a la licencia de su implantación, deberá realizarse un estudio del impacto ecológico y ambiental que pudiera suponer.
- g) Basureros y estercoleros (excepto Zona VI del E.I.A.), con la condición de que deben estar en lugares poco visibles sin influir negativamente en el paisaje. Deberán distar, al menos, 10.000 metros del Suelo Urbano o de las Áreas Aptas para Urbanizar. Deberán tenerse en cuenta los vientos dominantes. Previo a su implantación, deberá realizarse un estudio del impacto ecológico y ambiental

que pudieran suponer. En cualquier caso, se permiten y recomiendan las instalaciones de recuperación y reciclaje de residuos.

h) Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas. Se consideran como tales todas aquellas actividades encaminadas a mejorar la calidad de vida y que no puedan implantarse en el núcleo urbano por sus dimensiones o características. Se definen las siguientes:

h.1 De espacios libres y deportivos sin edificación significativa que no requieran otra adaptación del medio y la capa vegetal, que la limpieza y el desbroce y las obras de instalaciones fácilmente desmontables, destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.

h.2 De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieran una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Tales como Campamentos Turísticos (camping), áreas de acampada, edificaciones para congresos y grandes celebraciones.

i) Instalaciones de depuradoras. Se considera que las industrias que ya están en funcionamiento y necesitan depurar sus aguas para adaptarse a las nuevas exigencias de vertidos, y que no disponiendo de espacio para dicha instalación pueden hacerlo en Suelo No Urbano Tipo 3, cumpliendo los siguientes requisitos :

Justificación de la necesidad de emplazamiento.

Estudio de impacto sobre el medio físico.

Estudio de impacto sobre la red de infraestructura básica.

Tratamiento paisajístico de ámbito garantizando la conservación de caminos y cauces.

Quedan prohibidos todos los usos no mencionados.

#### Condiciones de edificación:

Las edificaciones que pueden albergar los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable de tipo 3, cumplirán en todo caso las siguientes condiciones:

Para los usos a), b), c), d), e), f), g), i), h.1):

- a) Parcela mínima edificable: La extensión mínima de la parcela sobre la que podrá autorizarse la edificación de uso permitido será de 20.000 m<sup>2</sup>. En la actualidad éstas comprenden la totalidad del Suelo N.U.3.
- b) Parcela indivisible: A efectos de edificación, se declara indivisible, toda parcela de superficie menor a 40.000 m<sup>2</sup>, debiéndose arbitrar los procedimientos pertinentes que impidan su parcelación.
- c) Altura y número de plantas: La altura de la edificación, cualquiera que fuere su uso, no superará los SEIS metros, correspondientes a DOS plantas. Dicha altura se entiende medida desde la cota media de la base de la edificación hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. Se prohíbe la construcción de sótanos, cualquiera que fuere su uso.
- d) Ocupación: La ocupación del suelo por la edificación no superará el 2 % de la superficie de la parcela.
- e) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de todos los linderos de la parcela un mínimo de cinco metros, sin perjuicio de otras disposiciones que le fueran de aplicación.

Para el uso h.2):

- a) Parcela mínima edificable. La extensión mínima de la parcela sobre la que se podrá autorizar la edificación de uso permitido será de 20.000 m<sup>2</sup>. En la actualidad éstas comprenden la totalidad del Suelo N.U.3.
  - b) Parcela indivisible: A efectos de edificación, se declara indivisible toda parcela de superficie inferior a 40.000 m<sup>2</sup>, debiéndose arbitrar los procedimientos pertinentes que impidan su parcelación.
  - c) Ocupación. La edificación para el tipo de actividades descritas en este apartado no sobrepasará el 12% de la parcela.
  - d) Edificabilidad máxima. Será de 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - e) Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de todos los linderos de la parcela un mínimo de 5 metros, sin perjuicio de otras disposiciones que le fueran de aplicación.
- NU4** - El Suelo No Urbanizable. de tipo 4 comprende la zona señalada como tal en el plano O-1, y ocupa lo que se conserva del típico modelado de bad-lands, popularmente conocida con el nombre de “Montes Blancos” y área en el Saladar clasificada como Zona de Saladares (32’65 Has).

Queda totalmente prohibido cualquier tipo de actuación, uso, edificación o movimiento de tierras en la zona, debiendo ésta permanecer en su estado natural.

El resumen contabilizado de la Zonificación de Suelo No Urbanizable sería el siguiente:

<b>N.U.1</b>	180,90 Has	20'03 %
<b>N.U.3</b>	689,24 Has	76'35 %
<b>N.U.4</b>	32,65 Has	3'62 %
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>902,79 Has</b>	<b>100,00 %</b>

### **3.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.** **NORMAS Y PLANOS.**

Los instrumentos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias son LOS PLANOS DE ORDENACIÓN y LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

LOS PLANOS son el instrumento gráfico de expresión de las determinaciones de las Normas, reflejando la ordenación en distintas escalas según su ámbito. Son los siguientes:

Nº	Escala	Designación
1	1:5.000	Estructura Orgánica y Zonificación General del Territorio
2.i.	1:1.000	Lorquí. Ordenación Detallada.

LAS NORMAS URBANÍSTICAS se desglosan en varios apartados:

- 1.- Disposiciones Generales.
- 2.- Normas de Protección.
- 3.- Normas de Planeamiento y Gestión. Régimen del Suelo.
- 4.- Normas de Urbanización.
- 5.- Normas de Edificación.

#### **4.- SUPUESTOS DE REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN.**

Será procedente la revisión de las Normas cuando se presente alguna de las circunstancias siguientes:

- Aprobación del Plan Director o Directrices que afecten substancialmente a sus determinaciones.
- Alteración fundamental de la estructura física que ha sustentado la presente ordenación, o de alguno de los sistemas generales de Infraestructura, Equipamientos, o Espacios Libres.
- Agotamiento del 50 % del Suelo Urbano Edificable.
- Crecimiento de la población superior a las previsiones contempladas en las Normas.

## **2.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

**director equipo redactor**

**SALVADOR GARCÍA AYLLÓN**  
**Ingeniero de Caminos**

# PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## INDICE

<b>1.- ENCUADRE REGIONAL Y COMARCAL</b>	(1:200.000)
<b>2.- ENCUADRE MUNICIPAL. Planeamiento Vigente</b>	(1:10.000)
<b>3.- POBLACIÓN DE LORQUÍ</b>	
3.1.- Evolución Urbana.	(1:2.500)
3.2.- Usos del Suelo Urbano.	(1:2.500)
3.3.- Actividad Urbana.	(1:2.500)
3.4.- Imagen Urbana.	(1:2.500)
3.5.- Estructura Urbana y Expectativas de Desarrollo.	(1:2.500)
3.6.- Análisis del Planeamiento Actual.	(1:2.500)
3.7.- Red de Distribución de Agua.	(1:2.500)
3.8.- Red de Saneamiento	(1:2.500)
3.9.- Red Viaria y de Electrificación e Iluminación Infraestructuras existentes	(1:10.000)



### **3.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

**director equipo redactor**

**SALVADOR GARCÍA AYLLÓN**  
**Ingeniero de Caminos**

# PLANOS DE ORDENACIÓN

## INDICE

### **1.- TÉRMINO MUNICIPAL.**

- |                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1.i.- Estructura Orgánica y Zonificación General del Territorio | (1:5.000)  |
| 1.2.- Término Municipal. Infraestructuras previstas               | (1:10.000) |

### **2.- LORQUÍ.**

- |                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 2.i.- Ordenación Detallada (7 bandas)                   | (1:1.000) |
| 3.- Suelo Urbano. Esquema de Infraestructuras previstas | (1:2.500) |

## **4.- NORMATIVA**

**director equipo redactor**

**SALVADOR GARCÍA AYLLÓN**  
**Ingeniero de Caminos**

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **ÍNDICE**

### **1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

- 1.1.- OBJETO Y ÁMBITO.
- 1.2.- VIGENCIA.
- 1.3.- REVISIÓN.
- 1.4.- MODIFICACIONES.
- 1.5.- INTERPRETACIÓN.
- 1.6.- OBLIGATORIEDAD.
- 1.7.- PUBLICIDAD.
- 1.8.- SEGUIMIENTO Y CONTROL.
- 1.9.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS.
- 1.10.-DISCIPLINA URBANÍSTICA.

### **2.- NORMAS DE PROTECCIÓN.**

- 2.1.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS.
  - 2.1.1.- Red Viaria.
  - 2.1.2.- Sistema General Ferroviario.
  - 2.1.3.- Red de Abastecimiento de Agua.
  - 2.1.4.- Red de Saneamiento.
  - 2.1.5.- Red de Electrificación.
  - 2.1.6.- Red de Riego y Cauces.
- 2.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.
- 2.3.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE.
- 2.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - ARTÍSTICO.

### **3.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

## **RÉGIMEN DEL SUELO.**

- 3.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
  - 3.1.1.- Suelo Urbano Consolidado.
  - 3.1.2.- Unidades de Ejecución.
  - 3.1.3.- Estudio de detalles.
  - 3.1.4.- Planes Especiales de Reforma Interior
- 3.2.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- 3.3.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## **4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

- 4.1.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.
- 4.2.- RED DE SANEAMIENTO.
- 4.3.- RED DE ELECTRIFICACIÓN.
- 4.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- 4.5.- PAVIMENTACIONES.
- 4.6.- PARQUES Y JARDINES.
- 4.7.- ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIÓN.
- 4.8.- NORMALIZACIÓN.

## **5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

- 5.1.- ORDENANZAS GENERALES.
- 5.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.
- 5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- 5.4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

## **1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

### **1.1.- OBJETO Y ÁMBITO.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico constituyen el instrumento técnico y jurídico que regulará la ordenación integral de su ámbito territorial, constituido por la totalidad del Término Municipal de Lorquí.

### **1.2.- VIGENCIA.**

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida a partir del día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.R.M.

### **1.3.- REVISIÓN.**

Será procedente la Revisión de las Normas cuando se presente alguna de las circunstancias que se señalan a continuación, sin perjuicio de lo establecido en los arts. 47 y 48 de la Ley del Suelo 1.346/1.976 y art. 160 R.P.U. y concordantes.

- Aprobación de directrices o Planes Directores que afecten sustancialmente a sus determinaciones.
- Alteración fundamental de la estructura física que ha sustentado la presente ordenación, o de alguno de los sistemas generales de Infraestructura, Equipamientos, o Espacios Libres.
- Agotamiento del 50 % del Suelo Urbano Edificable.
- Crecimiento de la población superior a las previsiones contempladas en las Normas.

## **1.4.- MODIFICACIONES.**

La alteración de las determinaciones de las Normas en los demás supuestos no señalados en el apartado anterior, se considerará como Modificación en los términos previstos en los art. 49 y ss. L.S./76 y arts. 161 y ss. R.P.U.

## **1.5.- INTERPRETACIÓN.**

Cuando en algún caso existiese indeterminación o contraindicaciones en los documentos gráficos de las Normas, se entenderá como determinante lo dispuesto en el plano de mayor detalle.

## **1.6.- OBLIGATORIEDAD.**

Las determinaciones de las presentes Normas obligan tanto a la Administración (Estatad, Regional y Municipal) como a los administrados.

Todas las actuaciones sujetas a licencia Municipal, según el art. 178.2 L.S./76 deberán ajustarse a las determinaciones de las Normas, salvo actuaciones de urgencia e interés general previstas en la ley (art. 244.2 L.S./92 y art. 13 L.S. 12/86 CC.AA. de Murcia)

## **1.7.- PUBLICIDAD.**

Todos los documentos de las Normas serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento en las condiciones señaladas en la Ley del Suelo (art. 133 L.S./92).

El Ayuntamiento acreditará mediante cédula urbanística las circunstancias que concurran en una determinada finca o sector, debiendo acompañarse de la correspondiente documentación gráfica.

## **1.8.- SEGUIMIENTO Y CONTROL.**

Para que las Normas Subsidiarias puedan ser eficazmente desarrolladas se hace imprescindible una adecuada política municipal de seguimiento y control.

A estos efectos se constituirá en el Ayuntamiento una comisión en la que queden representadas las distintas asociaciones relacionadas con el sector, debiendo contar con el adecuado asesoramiento de técnicos competentes en la materia.

## **1.9.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS.**

El Ayuntamiento deberá potenciar el desarrollo y gestión de las previsiones de las Normas, especialmente en el desarrollo de los Unidades de Ejecución.

Deberá velar por el adecuado cumplimiento de lo planificado con los instrumentos que le otorga la ley, que son fundamentalmente la Concesión de Licencias y la Inspección Urbanística.

El procedimiento de otorgamiento o denegación de licencias se ajustará a lo establecido y reglamentado por las disposiciones vigentes.

## **1.10.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

El Alcalde ejercerá el control de la legalidad urbanística, según la Ley 10/95, de 24 de Abril, sobre Distribución de Competencias entre Organos de la CC.AA. en Materia de Urbanismo.



## **2.- NORMAS DE PROTECCIÓN.**

### **2.1.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS.**

#### **2.1.1.- Red Viaria.**

La Red viaria Municipal pertenece en su totalidad al ámbito de la Comunidad Autónoma de Murcia. En ella se encuentra la N-301, carretera que depende de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, y el resto a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

Cualquier edificación, obra, instalación o plantación en los márgenes de la red viaria deberá ajustarse a lo establecido en la ley de Carreteras de la Región de Murcia de 27/8/90, y subsidiariamente por la Orden de 16/12/97 de accesos a las mismas, precisando la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma.

Se establece la siguiente distancia de protección no edificable según la categoría del camino:

Red Viaria	Distancia a la arista exterior de la calzada	Organismo Competente
Nivel I	25 m.	Consejería de Política Territorial y O.P.
Nivel II	25 m.	Consejería de Política Territorial y O.P.
Nivel III	18 m.	Consejería de Política Territorial y O.P.
Red Local	12 m.	Ayuntamiento

**2.1.2.- Sistema General Ferroviario.****Preámbulo**

Las obras e instalaciones ferroviarias existentes en el Término Municipal de Lorquí no prestan servicio alguno a la población en cuanto la afección se limita exclusivamente a ser soporte de paso de la línea Cartagena – Albacete, sin parada en la localidad. Se mencionan a continuación la regulación prevista para estas instalaciones, bien entendido que es a efectos informativos.

Las obras que existen desde que la vía férrea era un apeadero, el Planeamiento Urbanístico las recupera para el Patrimonio Público del Suelo, las edificaciones como equipamientos a restaurar y el resto para Sistema General de Espacios Libres.

**Artículo 1.- RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO**

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, 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 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones de 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: constituidos por los terrenos ocupados por las vías y 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 art. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación y 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 zonas podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio de 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>t/m<sup>2</sup>s, 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 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.- LICENCIAS 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 artº 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 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 servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior 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 este, 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 para 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 e 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 podrá 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 los 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.

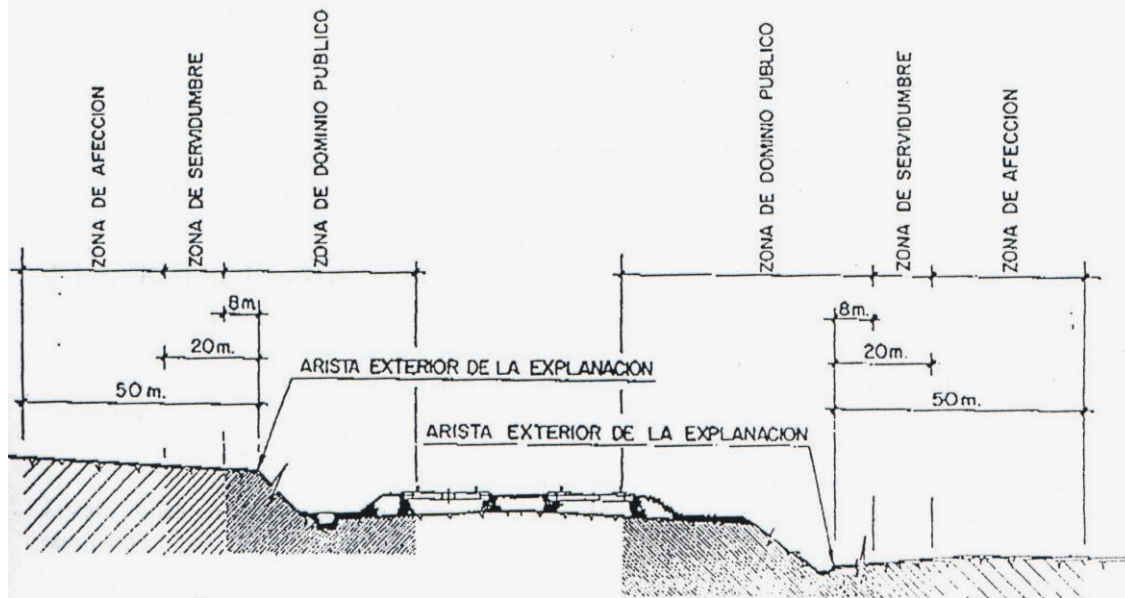
3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, 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 ORDENACIONES 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, las lindes con éste o a establecer medias 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 del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

# RENFE

ZONAS DE LIMITACION AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGUN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE, (B.O.E. 8-X-90)



NOTA:

- LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 MTS. PARA LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO, 8 MTS. PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE Y 25 MTS. PARA LA ZONA DE AFECCION.
- EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARA COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION, LA LINEA DE PROYECCION VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

**2.1.3.- Red de Abastecimiento de Agua.**

Se establece una banda de protección no edificable para las conducciones públicas de 6 m.(3 m a eje).

Las instalaciones se adaptarán a la normativa específica de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y del M.O.P.U.

**2.1.4.- Red de Saneamiento.**

Se establece una banda de protección no edificable de 8 m.(4 m a eje) para los colectores de la red.

Las instalaciones se ajustarán a la normativa específica del M.O.P.U., siendo su órgano administrativo la Comisaría de Aguas del Segura.

Conforme a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental, los vertidos industriales tendrán una predepuración de los mismos con anterioridad a su vertido a la red municipal, y con los parámetros de tolerancia que se señalan en las ordenanzas municipales de vertido.

**2.1.5.- Red de Electrificación.**

Las construcciones, instalaciones y plantaciones que se vayan a situar próximas a una línea de alta tensión se sujetarán a lo dispuesto en la legislación específica del Ministerio de Industria.

Queda prohibida la plantación de arbolado y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las siguientes:

\* Arbolado: 
$$d = 1,5 + \frac{V}{150} / \text{mínimo } 2 \text{ m.}$$

\* Edificio o instalaciones en puntos accesibles: 
$$d = 3,3 + \frac{V}{100} / \text{mínimo } 5 \text{ m.}$$

\* Edificio o instalaciones en puntos no accesibles: 
$$d = 3,3 + \frac{V}{150} / \text{mínimo } 4 \text{ m.}$$

(V = Tensión compuesta en KV).

**2.1.6.- Red de Riego y Cauces.**



En tanto no se haya efectuado (por el organismo correspondiente) el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces; las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 100 m. a partir de los límites del albeo de los cauces públicos precisarán la autorización previa de la Comisaría de Aguas.

Se grafían (a 1:5.000) la línea de Albeo Límite de Dominio Público Hidráulico, la línea Límite de Máxima Avenida para la Rambla del Salar Gordo. Para el Río Segura la línea Límite de Máxima Avenida queda definida por el Planeamiento Urbanístico que ahora se revisa.

La línea que define la Vía de Intenso Desagüe está por definir por el organismo competente de cuenca (Confederación Hidrográfica del Segura) y será de aplicación, así como su régimen de explotación, cuando sea definida por dicho organismo, mientras esto no sea efectivo, se considerará la línea de Máxima Avenida como sustitutivo de la de Intenso Desagüe.

Se establece la siguiente banda de protección no edificable:

- Ramblas y Torrentes: 10 m a cada margen a partir del borde superior.
- Canales: 25 m. al eje.
- Acequias: 5 m. al eje.

### **Regulación de Vallados.**

En cuanto a la regulación de vallados en la huerta se atenderá a las siguientes distancias mínimas:

- En caminos de ancho  $\geq 5$  mts, se deberá realizar el vallado a 60 cms. de la orilla natural del camino.
- En caminos de ancho  $< 5$  mts, se deberá realizar el vallado a 3,10 mts. del eje del camino.
- Para vallado de medianiles, deberán realizarse los vallados a una distancia mínima de 0,50 mts.
- Para vallados a ramales generales, deberá realizarse el vallado a 2,10 mts del testero de la acequia.
- Para vallados a ramales secundarios, deberá realizarse el vallado a 0,60 mts de la cara interior del ramal.

## **2.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

La protección del medio ambiente quedará regulada por la legislación vigente según las distintas materias y en particular por las siguientes disposiciones.

- Ley 1/1.995 del 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia (B.O.R.M. nº 78 de 3 de abril de 1.995)
- Ley regional 5/1995, de 7 de abril, sobre «Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General»
- Real Decreto 1.942/1.993 de 5 de noviembre, Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Reglamento Electrotécnico de B.T. e instalaciones complementarias. Decreto 2.413/73 de 20 de septiembre.
- Real Decreto 1.945/1.986 de 26 de mayo. Reglamento de Seguridad de Máquinas.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Orden 9 de marzo de 1.974.
- Ley 37/82 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico. Decreto 833/75 que desarrolla dicha Ley.
- Reglamento de Aparatos a Presión. Real Decreto 1.244/79 de 4 de abril y Real Decreto 1.804/90 de 23 de noviembre y sucesivas modificaciones.
- Reglamento del Servicio Público de Gas. Decreto 2913/73 de 26 de octubre.
- Reglamento de Seguridad para Plantas e Instalaciones Frigoríficas. R.D. 3.094/1.977 de 8 de septiembre y modificaciones posteriores.
- Reglamento para Almacenamiento para Productos Químicos. R.D. 668/1.980 de 8 de febrero. Real Decreto 3.485/1.983 de 14 de diciembre y modificaciones posteriores.
- Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Decreto 3.151/68 de 28 de noviembre.
- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. R.D. 2.816/1.982 de 17 de agosto. Rectificado el 29 de noviembre de 1.982 y octubre de 1.983.
- Reglamento de Instalaciones de Gas. Real Decreto 1.853/93 de 22 de octubre y modificaciones posteriores (B.O.E. 8/3/94).
- Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria. Real Decreto 1.618/80 de 4 de Junio
- Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instalaciones Complementarias. Real Decreto 3.275/82 de 12 de noviembre.

- Reglamento Técnico Sanitario Sectorial.
- Norma Básica de Edificación N.B.E.-C.T. 79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios. Real Decreto 2.429/79 de 6 de Junio.
- Norma Básica de Edificación N.B.E.-C.A. 88 sobre Condiciones Acústicas en los Edificios. Orden 29 de septiembre del 81.
- Norma Básica de Edificación N.B.E.-C.P.I.-96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios. Real Decreto 2.177/96 de 4 de octubre.

#### NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD

- Ley regional 5/1995, de 7 de abril, sobre «Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General»
- Real Decreto 25/1/80 nº 355/80, Orden 3 de marzo de 1.980.
- Decreto 39/1.987 de 4 de Junio sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto 556/1.989 de 19 de marzo por el que se arbitran Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios.
- Orden, de 15 de octubre de 1.991, de la Consejería de Política Territorial sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

Cualquier construcción o instalación que sea susceptible de contaminar el medio natural deberá contemplar en el proyecto el impacto ambiental que su implantación produciría e incluir las medidas correctoras necesarias para corregir sus efectos según la legislación específica.

Queda prohibido en todo el ámbito municipal el vertido libre de aguas residuales o a pozos negros, siendo obligatorio el entronque a la red de saneamiento en el suelo urbano y a fosas sépticas en el suelo no urbanizable.

Cualquier construcción o instalación deberá cumplir con la Ley Regional del medio Ambiente 1/95.

### **2.3.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO.**

Todo proyecto o actuación (trazado de infraestructuras, explotaciones mineras o forestales, industrias y edificaciones de cualquier tipo) que pueda producir alteración del paisaje precisará en su memoria justificativa un estudio suficientemente detallado de su impacto ambiental y de las soluciones adoptadas para su corrección, conforme a lo prescrito en la Ley Regional de Medioambiente 1/95.

Se podrá denegar la licencia a todo proyecto o actuación que suponga el deterioro apreciable de su entorno ecológico – paisajístico que no sea conforme con la Ley 1/95 ni informado favorablemente por los servicios correspondientes de medioambiente, si dicho proyecto entra dentro de los supuestos contemplados en la Ley.

Concretamente se han delimitado zonas específicas de interés paisajístico por sus singulares características para cuya protección deberán redactarse Planes Especiales. Las construcciones o instalaciones se sujetarán a lo establecido en las correspondientes Normas de Edificación, según la distinta zonificación.

Para la ubicación de basureros y vertederos de residuos sólidos se tendrán en cuenta los estudios de localización realizados por la Comunidad Autónoma, situándose siempre ocultos a las vistas y a resguardo de los vientos dominantes en relación a los núcleos de población. Se recomiendan las instalaciones de tratamiento y reciclaje.

Se prohíbe la alteración de los cauces públicos mediante extracciones de material o eliminación de la vegetación propia de sus márgenes, salvo autorización otorgada según la legislación específica.

No existen veredas inventariadas, según comunicado de la Dirección General de Medio Natural.

La única zona específica con valor natural, a desarrollar mediante Plan Especial de Protección, son los Montes Blancos, catalogados como Suelo No Urbanizable (S.N.U.4). Mientras se redacta el citado documento, sólo podrán efectuarse en la zona obras de adecuación al uso didáctico (enseñanza mediambiental) y cercado que preserve su deterioro.

## **2.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**

Se recoge como Normativa de protección el propio Informe de la Dirección General de Cultura reflejado gráficamente en los planos correspondientes. Se acompaña como anexo el resto del informe.

### **2.4.1.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

#### **“PREAMBULO”**

La importancia del patrimonio arqueológico presente en el término municipal de Lorquí, hace necesaria una normativa orientada a la protección de restos muebles e inmuebles de esta naturaleza y al fomento de su estudio científico, haciendo posible su difusión y disfrute social, y el consiguiente enriquecimiento colectivo a nivel cultural, patrimonial e historiográfico, sin perjuicio de que futuras declaraciones de conjuntos, sitios históricos y zonas arqueológicas determinarán la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada.

#### **1.- AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.**

1.1.- En anexo a la presente normativa se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente las áreas con yacimientos arqueológicos. Dentro de cada yacimiento se proponen las áreas con diferente grado de protección, diferenciadas espacialmente.

1.2.- En los planos se grafían las Áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Así mismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

1.3.- En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

#### **2.- GRADOS DE PROTECCION.**

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.

### **3.- ACTUACIONES EN LAS ZONAS CON GRADO DE PROTECCION A:ZONAS DE INTERVENCION ARQUEOLOGICA.**

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

### **4.- ACTUACIONES EN LAS ZONAS CON GRADO DE PROTECCION B:ZONAS CON RESTOS ARQUEOLOGICOS.**

4.1.- 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 quince 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 en su totalidad, por técnicos designados por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

4.2.- 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.

4.3.- Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección de Arqueología de la Dirección de Cultura, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de actuación, mediante reordenación de volúmenes, o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística, que posibilite la conservación de los restos.

4.4.- A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

## **5.- ACTUACIONES EN LAS ZONAS CON GRADO DE PROTECCION C: ZONAS DE ENTORNO ARQUEOLOGICO.**

5.1.- La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura el inicio de las obras.

5.2.- Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que, a juicio del arqueólogo responsable de la supervisión, 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 diez 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 4.2 y 4.3 para las zonas con restos arqueológicos.

## **6.- APARICION DE RESTOS FUERA DE LAS AREAS DE PROTECCION.**

Para el caso de 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”.

## **7.- FORMAS DE CONSERVACION DE RESTOS ARQUEOLOGICOS 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 arquitectónica 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.

### **2.4.2.- ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO - ARTÍSTICO.**

#### **A .- ELEMENTOS CATALOGADOS**

- IGLESIA DE SANTIAGO APOSTOL.



- NORIA DE LA CIERVA o “TÍO RAPAO”. Declarada MONUMENTO NACIONAL. Radio de protección de 50 m. de cualquier edificación.
- NORIA DE “CALLE LA NORIA”
- CHIMENEA MATIAS MARTINEZ. Material ladrillo macizo cerámico. Sección circular. Altura 38 m.
- CHIMENEA LA CARRETA. Material ladrillo macizo cerámico. Sección circular. Altura 34 m
- CHIMENEA SIMÓN. Material ladrillo macizo cerámico. Sección circular. Altura 34 m.
- CHIMENEA LA CIERVA 1. Material ladrillo macizo cerámico. Sección circular. Altura 30 m.
- CHIMENEA LA CIERVA 2. Material ladrillo macizo cerámico. Sección rectangular. Altura 20 m
- CASA DE PICOLO (S. XVIII). Fábrica de mampostería revocada, solería de ladrillo y revoltones de madera en techos. Teja medio cañón dos aguas
- ESTACION F.F.C.C. LORQUÍ-CEUTÍ

En el Catálogo de la Dirección de Cultura también se incluye el Molino Viejo de la Condomina, pero actualmente se encuentra desaparecido.

Por Real Decreto 1.928 / 1.983, de 1 de Junio, B.O.E. nº 165 (12/7/83), por lo tanto, y de acuerdo con la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, es necesario que se le aplique un entorno visual de protección, con el fin de salvaguardar el ambiente urbano circundante al Monumento.

El entorno de protección viene definido por la línea que bordea el perímetro exterior de las manzanas que a continuación se relacionan, según plano catastral, conteniendo así mismo todos los espacios públicos en ella recogidos.

Definición literal

La Iglesia de Santiago se ubica en la plaza de la Libertad, entre las calles Reina y Pedro Gil.

## **B.- CATALOGO**

### **ELEMENTOS CATALOGADOS**

Se establece un Catálogo de Edificios de Interés Cultural a los que se le aplica un grado de protección que significa lo siguiente:

**Grado 1:** Elemento urbano o arquitectónico a los que se le dispensa una protección integral, es decir, que habrá de conservarse en su unidad construida y en todas sus partes.

El alcance de la conservación integrada o integral es la definida por la declaración de Amsterdam de 1.975, a tenor del contenido de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 16/85, es decir, la que se basa en:

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

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

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

Nº Catálogo	Denominación	Datos Catastrales	Grado
1	Iglesia Santiago Apóstol Plza. de La Libertad	XH-51-36-E Manz. 32659 Parc. 14	1
2	Noria de La Cierva o “Tío Rapao”	Polígono 12 Parc.33	1
3	Noria de Calle “La Noria”	XH-51-36-G Manz. 30684 Parc. 01	1

4	Chimenea MATÍAS MARTÍNEZ C/ Acequia	XH-51-36-C Manz. 32641 Parc. 05	1
5	Chimenea LA CARRETA	XH-51-36-B Manz. 30605 Parc. 03	1
6	Chimenea DE SIMÓN	XH-51-35-H Manz. 30605 Parc. 06	1
7	Chimenea LA CIERVA 1	XH-51-G Manz. 001	1
8	Chimenea LA CIERVA 2	XH-51-G Manz. 001	1
9	Casa de PICOLO	CU-I Hoja 51-G Parcela 0009001	2
10	Estación f.f.c.c. Lorquí-Ceutí	La Estación	2

#### IGLESIA DE SANTIAGO APOSTOL

Se inicia su construcción en el año 1.765 y acabándose en 1.799, con estructura de planta y alzado estilo Barroco y el interior de estilo Neoclásico. Los materiales empleados son fundamentalmente yeso, cal, ladrillo, mampostería, teja árabe, madera y vidrio.

#### NORIA DE LA CIERVA O “TÍO RAPAO”

Esta noria tiene incoado expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico, exp. N° 266/81, según publicación del B.O.E. nº 44 del 21 de febrero de 1.983.

Se recoge como Normativa de Protección el Informe de la Dirección General de Cultura, reflejándolo gráficamente en los planos correspondientes. Dicho Informe se acompaña como anexo a las presente Normas Subsidiarias.

### **3.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.** **RÉGIMEN DEL SUELO.**

#### **3.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos calificados como tal en los planos de ordenación de las presentes Normas, por cumplir los requisitos establecidos en el art. 8 de la Ley del Suelo 6/98.

Constituirán, además, Suelo Urbano los que en desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar lleguen a reunir los mismos requisitos.

Dentro del Suelo Urbano se pueden establecer varias categorías según el grado de ordenación y ejecución en que se encuentre:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano a gestionar mediante Unidades de Ejecución.
- Suelo Urbano que se reajuste o complete mediante Estudio de Detalle.
- Suelo Urbano que se reajuste o complete mediante P.E.R.I.

### **3.1.1.- Suelo Urbano Consolidado. (Actuaciones Asistemáticas)**

#### DEFINICIÓN.

Constituyen esta categoría de suelo los terrenos delimitados en los planos de ordenación no incluidos en los Unidades de Ejecución por encontrarse prácticamente urbanizados y consolidados por la edificación.

#### DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.

Las Normas determinan para el Suelo Urbano Consolidado las condiciones de edificación y uso del suelo según su zonificación, así como las alineaciones y rasantes.

#### RÉGIMEN DEL SUELO.

El Suelo Urbano Consolidado además de las limitaciones específicas que le imponen las Normas está condicionado a no poder ser edificado hasta que la parcela adquiera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas (art. 14.1 L.S. 6/98).

El plazo de edificación forzosa para este suelo será de seis años, contados a partir de que la parcela adquiera la condición de solar (art. 14.1 L.S. 6/98).

**SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

El sistema de actuación previsto en estas actuaciones asistemáticas es el de EXPROPIACIÓN, para la realización de actuaciones de carácter puntual de iniciativa pública.

Cuando sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del Planeamiento propuesto, se actuará mediante el procedimiento de Normalización de Fincas regulado en los arts. 117 y ss. del R.G.U.

**3.1.1.1.- Plan Parcial “Cruce de Lorquí”.**

Se cuantifica como Suelo Urbano Consolidado Industrial el Plan Parcial Industrial de Usos Terciarios “Cruce de Lorquí” por estar realizadas las cesiones, estando ejecutadas y recibidas las obras de urbanización.

Se convalida la ordenación del Plan Parcial en su totalidad, a excepción de la ordenanza que prohibía los usos industriales en las parcelas terciarias.

**3.1.2.- Unidades de Ejecución.****DEFINICIÓN.**

Constituyen esta categoría de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación, o que se delimiten según lo establecido en los arts. 117, 118 L.S./76 y 36 a 38 del R.G.U.

**RÉGIMEN PROVISIONAL.**

Hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Reparcelación o en su caso el de Compensación, no podrán realizarse obras de Urbanización o edificación, excepto las de explanación o demolición y servicios generales que se consideren necesarios.

Podrán autorizarse obras justificadas de carácter provisional si se cumplen la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Los usos u obras deberán tener justificado carácter provisional
- b) Los usos u obras no deberán dificultar la ejecución de la Unidad de Ejecución.
- c) La indicada autorización se otorgará siempre a precario y condicionado al cumplimiento del apartado e) siguiente.
- d) Antes de la iniciación de las obras o usos deberá otorgarse por el peticionario documento público, que deberá transcribir el acuerdo de otorgamiento de la autorización municipal y el reconocimiento del carácter no indemnizable de los daños que puedan causarse por la revocación de la autorización, debiéndose inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad: los gastos de formalización de dicho documento y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán a cargo del peticionario.
- e) Presentará a la Corporación municipal certificado que acredite la indicada inscripción como requisito previo para la eficacia de la autorización y para permitir el inicio de los obras o usos.

**DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.**

Las Normas determinan para cada Unidad de Ejecución su ordenación correspondiente, que no podrá ser alterada en su desarrollo y cuyo volumen otorgado es el que resulte de su ordenación detallada y fijada, que prevalece sobre el índice de edificabilidad que figura en el cuadro de las Unidades de Ejecución de la Memoria Justificativa (punto 2.5.3.).

Se determinan así mismo el trazado y características de la infraestructura de servicios, que deberá ser respetada por el Proyecto de Urbanización.

**OBJETO Y DETERMINACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

La ejecución de este suelo mediante Unidades de Ejecución tiene como finalidad las siguientes:

- La distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización.
- Regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento según la ordenación establecida por las Normas.
- Posibilitar el control de la ejecución por parte de la Administración municipal para garantizar el estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas en cuanto a la ejecución de las obras y las cesiones establecidas.

Los Proyectos de Reparcelación o Compensación deberán redactarse con la precisión señalada en el Texto Refundido sobre la Ley del suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1.346/76, de 9 de Noviembre (L.S./76 y R.G.U.).

**RÉGIMEN DEL SUELO.**

Los propietarios del suelo incluidos en esta categoría deberán:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos y el % de aprovechamiento que marque la Ley en la Unidad de Ejecución correspondiente.
- Costear los gastos de Gestión, Ejecución y Urbanización.
- Edificar los solares en el plazo de seis años a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización.
- Iniciar el expediente de reparcelación o en su caso compensación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de las Normas.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

Los Unidades de Ejecución se ejecutarán por el sistema de Cooperación, pudiendo sustituirse por el de Compensación a petición de los propietarios que supongan más del 60 % de su superficie, tras la aprobación de la Corporación.

En todo caso deberá constituirse una asociación administrativa de propietarios, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

### **3.1.3.- Estudios de detalle.**

A título informativo (dado que no se prevé en el desarrollo de las presentes Normas esta figura de planeamiento), solo se admitirá la redacción de Estudios de Detalle, en el Suelo Urbano, con la finalidad señalada en el art. 14 de la Ley del Suelo/76 y art. 65 del R.P.U.:

- ◆ Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en las Normas, reajustando y adaptando sus determinaciones.
- ◆ Reordenar los volúmenes señalados sin originar en ningún caso aumento de volumen, completando la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias.

Los Estudios de Detalle no podrán, en ningún caso:

- Efectuar remodelaciones que alteren la estructura urbanística prevista.
- Cambiar la calificación del suelo.
- Abrir nuevas vías de uso público.
- Reducir la superficie de espacios libres o viales.
- Originar aumento de volumen o densidad.
- Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y en su caso la densidad de viviendas e intensidad autorizada del uso del suelo.
- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado en las Normas.

### **3.1.4.- Planes Especiales de Reforma Interior.**

DEFINICIÓN.

A título informativo (dado que no se prevé en el desarrollo de las presentes Normas esta figura de planeamiento, aunque sería aconsejable en un futuro una actuación en el Casco Antiguo que contemple la integración de las P.T.C.), constituyen esta categoría de suelo los que en la vigencia de las N.N.S.S. se estimen necesarios por la administración o los particulares.



**RÉGIMEN PROVISIONAL.**

Hasta tanto no se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.), no podrán realizarse obras de urbanización o edificación, excepto las de acondicionamiento de edificios y los sistemas generales que se consideren necesarios.

**DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.**

Además de la delimitación del ámbito del P.E.R.I., las Normas establecen la zonificación, condiciones de edificación, edificabilidad global y porcentaje de ocupación.

Se determina igualmente el trazado y características de las redes generales de servicios.

**OBJETO Y DETERMINACIONES DE LOS P.E.R.I.**

Los P.E.R.I. tienen por objeto común la ordenación detallada del suelo delimitado, estableciendo las alineaciones y rasantes.

Señalarán las dotaciones y equipamientos y propondrán medidas concretas de rehabilitación del sector.

Incluirán la resolución de los problemas de accesibilidad y circulación, resolviendo igualmente su integración en el entorno.

Se redactarán con el grado de precisión establecido en el Reglamento de Planeamiento, incorporando la previsión de obras a realizar y los sistemas de actuación aplicable a cada unidad, así como un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución.

**RÉGIMEN DEL SUELO.**

Los propietarios del suelo incluidos en esta categoría deberán:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos.
- Costear los gastos de Urbanización.
- Edificar los solares dentro de los plazos fijados en el propio P.E.R.I.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

Se ejecutarán por el sistema de Cooperación, pudiendo sustituirse por el de Compensación (a petición de más del 60% de los propietarios de alguna de sus unidades de ejecución), tras la aprobación de la Corporación.

### **3.2.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL.**

#### DEFINICIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación, por no tener la condición de Urbano o de No Urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

#### DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.

Las Normas contienen las siguientes determinaciones para esta clase de suelo:

- Delimitación del suelo en los correspondientes planos de Ordenación.
- Trazado de los elementos fundamentales de la estructura general del territorio
- El suelo así delimitado constituirá sectores a desarrollar mediante Planes Parciales, previo trámite de delimitación del sector.
- Se encuentran ya delimitados y constituyen el Suelo Sectorizado los siguientes:

➤ Urbanizable Sectorizado Residencial:

**Sector “S”**, previsto por las vigentes Normas, con el Plan Parcial Aprobado Definitivamente, y cuya ordenación se acompaña. Su edificabilidad se fija en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parte del **Sector “N”**, previsto por las vigentes Normas, con preordenación interior a título orientativo y limitado a 35 viv/Ha. Su edificabilidad se fija en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Sector “La Cierva”**, limitándose el número de viviendas a 140 (edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

**Sector “Alto Isidoro”**, se fija una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Sector “Los Palacios”**, se fija una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Sector “La Anchosa”**, se fija una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y limitado a 25 viv/Ha.

**Sector “Este Carretera Archena”**, se fija una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y limitado a 25 viv/Ha.

➤ Urbanizable Sectorizado Industrial:

**Sector “Saladar (I)”**

**Sector “Saladar (II)”**

**Sector “Base 2.000 (II)”**

**Sector “Base 2.000 (III)”**

**Sector “San Martín”**

A todos estos sectores se le acompaña una preordenación, a título orientativo, y tendrán un aprovechamiento de 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

➤ Urbanizable No Sectorizado Residencial:

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de uso Residencial amplias zonas (al oeste de la carretera de Archena) y un área completando la trama viaria (al sur) justo al límite de la zona de máxima avenida del río Segura.

Se fija como aprovechamiento 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un número máximo de 35 viv/Ha.

➤ Urbanizable No Sectorizado Industrial:

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de uso Industrial una zona alrededor de Los Montes Blancos.

Se fija como aprovechamiento 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**OBJETO Y DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial que desarrolle el Suelo Urbanizable tiene por objeto establecer la ordenación detallada de su ámbito territorial, garantizando la adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general.

Contendrán las determinaciones y documentos señalados en la legislación urbanística.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

Los Planes Parciales de iniciativa particular se ejecutarán por el Sistema de Compensación, pudiendo ser sustituidos por el de Cooperación en los términos que establezca la legislación urbanística.

Las cesiones de Espacios Libres y Equipamientos serán las establecidas por el Reglamento de Planeamiento, en defecto de la próxima Ley del Suelo Regional.

Se establece para estas áreas de Suelo Urbanizable:

- El viario que se señala es estructurante para establecer su reserva y condicionar el desarrollo de los diversos sectores, así delimitados en el Suelo Urbanizable Sectorizado y presectorización indicativa en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Compatibilidad de Usos Industrial, Comercial Terciario y Residencial.
- Se establece como régimen transitorio de la edificación, en las distintas clases de suelo, el establecido por el Anteproyecto de Ley del Suelo Regional.

**3.2.1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.****DEFINICIÓN.**

Áreas previstas para su desarrollo urbanístico inmediato, están delimitadas como sectores para su urbanización como ensanche de núcleos o desarrollo de unidades urbanísticas integradas.

**INICIATIVA.**

Pública, concertada con los particulares, o exclusivamente particular.

**ORDENACIÓN.**

Se desarrollará mediante Planes Parciales o instrumentos de ordenación del territorio que en su caso establezca la legislación urbanística.

**RÉGIMEN.**

La transformación del suelo urbanizable mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial o planeamiento de desarrollo que se establezca en la legislación urbanística, comportará para los propietarios los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que estas Normas incluyan o adscriban al ámbito correspondiente.
3. Costear y ,en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la

ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de los mismos y las intensidades de uso que genere.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector, sin perjuicio de que dicho porcentaje, que tiene el carácter de máximo, pueda ser reducido por la legislación urbanística.
5. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear o ejecutar la urbanización del sector.
7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el Plan Parcial o planeamiento de desarrollo.

#### RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN.

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial o planeamiento de desarrollo solo podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional que establece el artículo 17 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, o en su caso el que establezca la Ley del Suelo Regional, de próxima aparición.

### **3.2.2.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

#### DEFINICIÓN.

Suelo que no tiene la condición de suelo urbano o de no urbanizable y, por tanto, residual apto para la urbanización. En gran parte, ha sido incluido en presectores delimitados por estas Normas Subsidiarias, aunque no está previsto su desarrollo inmediato.

#### INICIATIVA.

Pública o privada.

#### ORDENACIÓN.

Se ha establecido una preordenación en áreas de ensanche de la población. Se desarrolla mediante Planes Parciales previa la delimitación del Sector o ámbito conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

En el Plan Parcial que desarrolle el suelo AUNS/2 que rodea la zona de los Montes Blancos se preverá que sus Zonas Verdes se sitúen alrededor del suelo protegido denominado Montes Blancos”.

Los Sistemas Generales de infraestructuras que se ejecuten en desarrollo del sector se fijarán en los Planes Parciales sus características específicas, especialmente la depuración de aguas residuales que debe cumplir las características exigidas por el Régimen General de Vertidos a cauces públicos (R.D. 484/1.995 de 7 de Abril) sobre vertidos de aguas y productos residuales.

Se establece como criterio general el que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por las N.N.S.S. constituyendo una unidad geográfica y urbanística integrada:

- No se exigirá superficie mínima.
- Se exigirá la disponibilidad de abastecimiento necesario mediante certificado de las compañías explotadoras del suministro.
- Contemplará las instalaciones de depuración y vertidos necesaria.

Se establece como criterio general que para los Sistemas Generales de Espacios se reservará 5 m<sup>2</sup>/hab, además de las correspondientes dotaciones locales.

#### RÉGIMEN DEL SUELO.

Los propietarios del suelo Urbanizable No Sectorizado, una vez desarrollado el Plan Parcial o planeamiento de desarrollo, quedarán sujetos a los mismos deberes que los propietarios del suelo urbanizable sectorizado.

### **3.3.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**



**DEFINICIÓN.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación, conforme al art. 9 L.S. 6/98.

**DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.**

Las Normas determinan para esta clase de suelo lo siguiente:

- Delimitación zonificada de las distintas categorías en función de su interés agrícola, paisajístico, etc., grafiada en los planos de ordenación.
- Condiciones de edificación para cada zona, definida de manera que no sea posible la formación de un Núcleo de Población.

**RÉGIMEN DEL SUELO.**

Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en los planos de ordenación, estarán sujetos a las siguientes limitaciones (art. 20 L.S. 6/98):

- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas.
- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura (el peticionario de licencia justificará documentalmente que existe proporción cualitativa y cuantitativa entre la construcción solicitada y la finca o explotación agrícola en la que se pretende ubicar la edificación).
- También podrán realizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir con la obra pública correspondiente.
- Cualquier otra construcción se permitirá únicamente con carácter excepcional y tramitándose su autorización por el procedimiento previsto en el art. 20 de la Ley del Suelo 6/98 y englobada en los dos grupos siguientes:
  - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Para poder autorizarse será preciso que reúnan los siguientes requisitos:

- 1°.- La edificación o instalación ha de ser de naturaleza tal que exija necesaria su ubicación en medio rural, razonándolo suficientemente.
- 2°.- Deberá justificarse suficientemente su utilidad pública o interés social, así como que no da lugar a la formación de núcleo de población.
- 3°.- El expediente deberá seguir el procedimiento previsto en art. 77 de la Ley del Suelo Regional 1/2.001 de 24 de abril.

## **4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

Para la ejecución de obras de urbanización deberán redactarse Proyectos de Urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo.

- Red de distribución de agua.
- Red de Saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.

Comprenderán todos los documentos enumerados en el art. 15 de la Ley del Suelo/76 y arts. 67 y ss. del R.P.U., ajustándose a las siguientes condiciones:

### **4.1.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.**

La presión mínima en cualquier punto de la red no será inferior a 1,5 atmósferas.

La dotación mínima será de 250 l/hab/día.

Se podrá emplear cualquiera de los materiales homologados.

En el proyecto correspondiente quedarán expresamente justificadas estas determinaciones.

## **4.2.- RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN.**

Es obligatoria la conexión de toda edificación en suelo urbano a la red de saneamiento, prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas.

Las conexiones de ramales se efectuarán siempre mediante pozos de registro, que no podrán distanciarse más de 50 m.

Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural.

El diámetro mínimo será de 300 mm.

En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a parcelas aún no edificadas para evitar posteriores roturas en el pavimento.

Salvo que se conecte a la red municipal, la instalación contará con sistema de depuración adecuado a la exigencia de vertidos señalada por la Comisaría de Aguas del Segura.

## **4.3.- RED DE ELECTRIFICACIÓN.**

Las nuevas redes serán, siempre que sea factible, subterráneas bajo aceras, debiendo instalarse los conductos siempre con anterioridad a la pavimentación de éstas.

Permitirá una dotación mínima de 5.000 W por vivienda.

## **4.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.**

La red de alumbrado público deberá asegurar los siguientes niveles de iluminación:

- Calles de tráfico... 10 lux.
- Calles sin tráfico.. 5 lux.
- Jardines..... 12 lux.

El trazado será subterráneo y se preverá la posibilidad de dos niveles de iluminación, media noche y completa.

## **4.5.- PAVIMENTACIONES.**

Todas las vías de tráfico rodado llevarán aceras de protección con las siguientes dimensiones:

<u>Ancho de calle</u>		<u>Aceras</u>
≤ 6 m	calles existentes	≥ 0,90 m.
≥ 7 m.	nuevo trazado (una dirección)	1,50 m.
≥ 10 m.	nuevo trazado (doble direcc.)	1,50 m.

En las aceras de 2 m. se preverán alcorques para arbolado a una distancia máxima de 5 m.

En el diseño de las nuevas vías, tanto peatonales como de tráfico rodado se cumplirá la Ley regional 5/1995, de 7 de abril, sobre «Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General».

La pavimentación será, siempre que sea posible, de firme de aglomerado asfáltico.

#### **4.6.- PARQUES Y JARDINES.**

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento del jardín.

#### **4.7.- ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIÓN.**

Los proyectos de urbanización y edificación que se redacten cumplimentarán la la Ley regional 5/1995, de 7 de abril, sobre «Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General» y la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

#### **4.8.- NORMALIZACIÓN.**

El Ayuntamiento normalizará tipos de materiales y mobiliario urbano al objeto de facilitar su mantenimiento y conservación, así como dotarse de un estilo propio.

### **5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

## **5.1.- ORDENANZAS GENERALES.**

### **5.1.1.- OBJETO Y ÁMBITO.**

Estas Normas son de aplicación para todo acto de edificación o uso del suelo dentro del ámbito del término del Suelo, con independencia de que sea Urbano o No Urbanizable.

Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización necesarias, la constitución ante el Ayuntamiento, por parte del titular, de una fianza por importe de las obras de urbanización pendientes, valorada por los servicios Técnicos Municipales.

### **5.1.2.- LICENCIAS (Autonómicas).**

Están sujetas a previa licencia municipal todos los actos de edificación y usos del suelo relacionados con art. 178.1 L.S./76, art. 242.1 L.S./92 y art. 12, ss. y 19 de L.S. 12/86

Las licencias se otorgarán o denegarán según su adecuación a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, tanto en sus Ordenanzas como en sus planos.

Las solicitudes de licencia deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto, en los casos en que sea exigible, donde se justificará el cumplimiento de la normativa aplicable. Deberá incluirse en todo caso fotocopia del plano de ordenación con la situación detallada.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen local (art. 8 de la R.S.C.L. y art. 46 y ss. de R.D.U.).

El plazo para el comienzo de las obras será de 6 meses desde el otorgamiento de la licencia.

### **5.1.3.- CONDICIONES DE SOLIDEZ Y SEGURIDAD.**

Toda construcción o instalación deberá reunir las necesarias condiciones de solidez y estabilidad, justificándose en el proyecto el cumplimiento de la Normativa vigente.

El Ayuntamiento podrá exigir, en cualquier caso, la reparación o demolición de las construcciones inadecuadas por peligrosas.

No podrán existir solares sin vallar, debiendo trazarse éstas según las indicaciones del Ayuntamiento.

#### **5.1.4.- SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con antelación suficiente.

Siempre que por realización de las obras o por derribos se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre urbana; vendrá obligado el propietario de la finca (o en su caso el constructor) a mantener el servicio provisional durante la duración de los trabajos y a la reposición de tales elementos, en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento y siempre dentro del marco legal en vigor.

#### **5.1.5.- EDIFICIOS DE VIVIENDAS.**

Cumplirán toda la legislación referente a las condiciones de higiene de la O.M. 29/2/44 del Ministerio de la Gobernación, así como toda la legislación en vigor y en especial las Normas Básicas de la Edificación sobre Condiciones Térmicas, Acústicas y de Protección contra el fuego y la Ley regional 5/1995, de 7 de abril, sobre «Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General».

Quedan prohibidas las viviendas interiores, así como las dependencias vivideras en sótanos y semisótanos.

#### **5.1.6.- EDIFICIOS DE USO PUBLICO.**

Se reglamentarán por su legislación específica según su uso y destino y en particular por el Reglamento de Policía de Espectáculos. Se cumplirá el Decreto Regional 48/98,

que establece la compatibilidad del uso público en zonas residenciales, teniéndose en cuenta los niveles de ruido exterior señalado en el Anexo I del citado Decreto.

Usos públicos molestos.

Se definen como tales todos aquellos que superen los siguientes baremos mínimos:

- \* Aforo del local: 200 personas.
- \* Nivel sonoro exterior, medido a 1,5 m. de la fachada o cerramiento:  
Diurno..... 40 dB A      Nocturno... 30 dB A

**5.1.7.- INDUSTRIAS.**

Se regularán por lo establecido en la Ley 1/95, de 8 de Marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. Se cumplirá el Decreto Regional 48/98, que establece la compatibilidad del uso público en zonas industriales, teniéndose en cuenta los niveles de ruido exterior señalado en el Anexo I del citado Decreto. Se tendrá en cuenta igualmente la Ley 38/1972 de la Jefatura del Estado sobre Protección del Ambiente Atmosférico e Instrucciones reglamentarias.

Se establecen las siguientes categorías de industrias en relación con su compatibilidad al uso residencial:

Categoría 1ª. Industria compatible con el uso residencial.

Categoría 2ª. Industria compatible con el uso residencial pero en edificación independiente.

Categoría 3ª. Industria incompatible con el uso residencial por ser especialmente molesta y peligrosa.

Se señalan los siguientes baremos para el control de las instalaciones tanto en proyecto para la concesión de la licencia como para la puesta en marcha.

	<u>Valores máximos admitidos para cada categoría</u>		
	<u>1ª</u>	<u>2ª</u>	<u>3ª</u>
Intensidad sonora dB (A)	75	85	95
Potencia (KW)	8	20	---
Densidad de potencia (Kw/m2)	0,05	0,1	---

Intensidad Sonora medida en decibelios a 1,5 m de las máquinas en funcionamiento.

Potencia Total de la maquinaria instalada.

Densidad de potencia por superficie construida.



## CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN LAS SUBZONAS

	Uso Preferente	Uso Tolerado	Uso Prohibido	Uso Exclusivo Equipamiento y Servicios	Usos Incompatibles	Uso Exclusivo Parques y Jardines
<b>1a.- Residencial Intensiva</b>	Residencial todas las categorías	Comercial, almacenes, industria artesanal categoría 1ª	Industrial Categorías 2ª y 3ª			
<b>1b.- Residencial Ensanche</b>	Residencial en todas sus categorías	Comercial, industrial no molesto categorías 1ª y 2ª	Industrial molesto Categoría 3ª			
<b>1c.- Residencial Extensivo</b>	Vivienda unifamiliar exclusivamente	Comercial, industrial no molesto Categoría 1ª	Industrial molesto Categoría 2ª y 3ª			
<b>1d.- Residencial Transición</b>	Vivienda unifamiliar exclusivamente (villa con jardines y huertos)	Garaje aparcamiento y verde privado	Todos los usos no especificados			
<b>2.- Industrial Urbano Consolidado</b>	Industrial en todas sus categorías	Comercial y vivienda en parcela superior a 5.000 m <sup>2</sup>	Residencial			
<b>2c.- Industrial Tipo c</b>	Industrial en todas sus categorías	Residencial, máximo 1 vivienda por parcela	Usos públicos, excepto administrativos y deportivo			
<b>2f.- Industrial Tipo f</b>	Industrial en todas sus categorías	Residencial, máximo 1 vivienda por parcela (min. 3.000 m <sup>2</sup> )	Público, excepto administrativo y deportivo			
<b>3.- Equipamientos</b>				Administrativo, sociocultural, religioso, educativo, deportivo y servicios urbanos	Todos los demás	
<b>4.- Espacios Libres</b>						Parques, jardines públicos o juegos de niños. Se prohíben todos los demás excepto aseos miradores, fuentes y kioskos.

**5.1.8.- ALINEACIONES.**

Deberán respetarse las alineaciones establecidas en las Normas. No obstante, se pueden admitir retranqueos respecto de la alineación oficial con pérdida de profundidad edificable, siempre y cuando no se creen medianerías vistas y la abertura a fachada tenga un mínimo de 5 m.

**5.1.9.- CHAFLANES.**

Los solares en esquina deberán contar con chaflán mínimo de 3 metros, salvo que esté expresamente señalado en planos.

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

**5.1.10.- SALIENTES DE LÍNEA.**

Las alineaciones señaladas en las Normas corresponden a la línea máxima de fachada, no admitiéndose salientes de esta línea a excepción de molduras, jambas, escalones, rejas, etc. con un saliente máximo de 5 cm.

**5.1.11.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN.**

La altura máxima señalada para cada zona, según el número de plantas, se medirá desde la rasante oficial, en caso de edificación en manzana cerrada, y desde el nivel del terreno, para edificación aislada, (en la vertical del punto medio de la línea de fachada) hasta el plano inferior de la cubierta o alero si su longitud no llega a los 12 mts. Si sobrepasara, se deberá escalonar la construcción.

En el cómputo del número de plantas se incluirá el semisótano cuando sobresalga más de 1 m. en el punto medio del edificio, midiendo hasta la cara inferior del forjado.

**5.1.12.- EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA.**

Se permiten sobre la altura máxima establecida en las Normas construcciones de carácter complementario de la edificación: caja de escalera, cuarto de máquinas, instalaciones y trasteros, prohibiéndose expresamente el uso residencial (excepto áticos y buhardillas anexos a viviendas en planta inferior). Y deberán separarse como mínimo 3 m de fachada o instalarse bajo cubierta.

Caja de escalera. La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 2,80 m.

Sala de máquinas. La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,80 m. debiendo separarse un mínimo de 4 m. de la línea de fachada.

Instalaciones. Espacios cubiertos con una superficie máxima del 5% de la edificación y altura de 2,80 m

Trasteros. Tendrán una superficie máxima de 4 m<sup>2</sup> por vivienda.

#### **5.1.13.- CUBIERTAS.**

La altura máxima de coronación será de 4 m. desde la cara inferior del último forjado o cornisa.

La altura del antepecho, cuando exista será de 1,10 m. sobre terraza.

Las cornisas o aleros tendrán las mismas limitaciones que los vuelos en la zona.

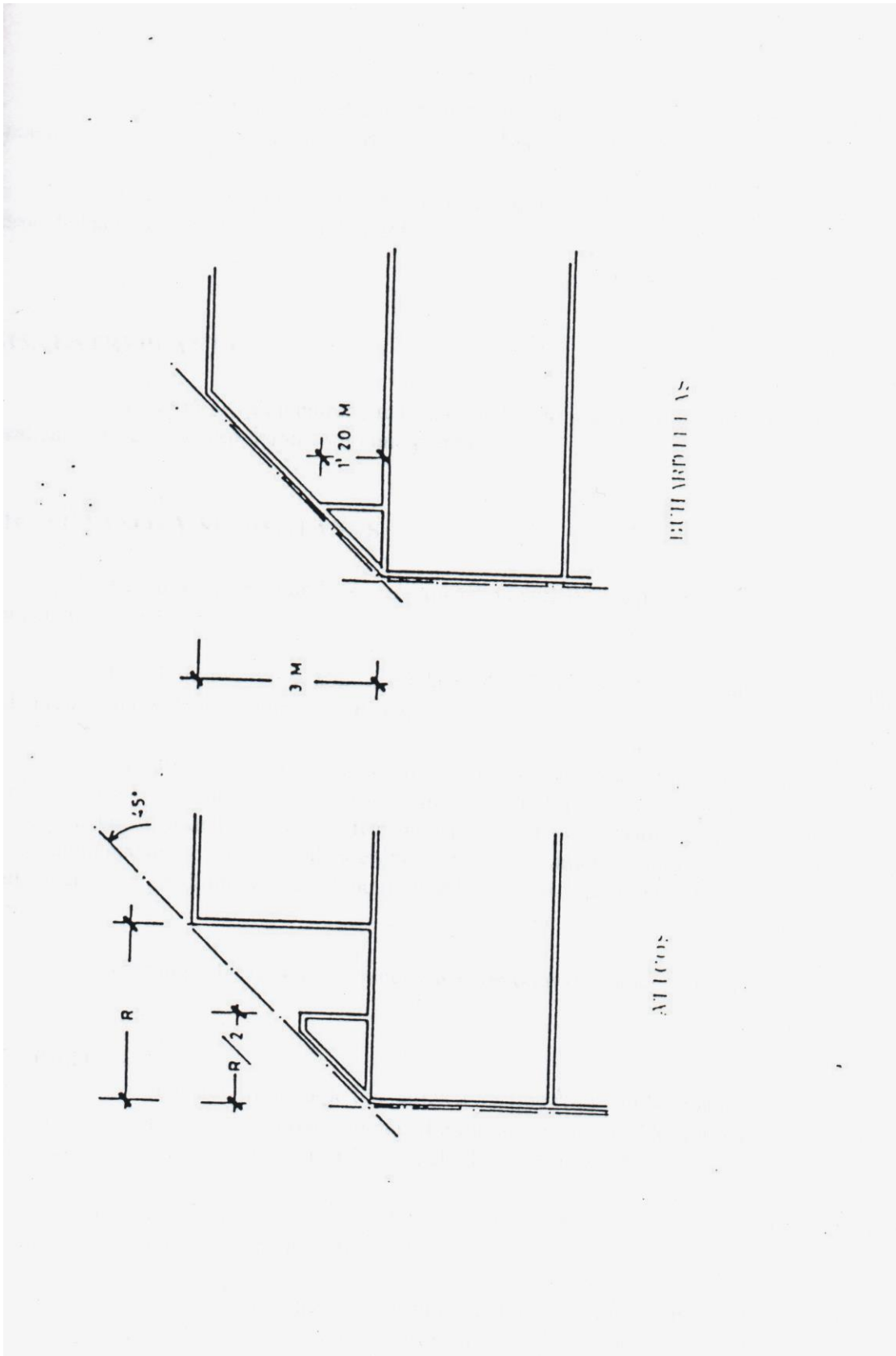
#### **5.1.14.- ÁTICOS Y BUHARDILLAS**

Se permitirá la construcción de áticos y buhardillas (con una superficie máxima de 80 m<sup>2</sup>/vivienda), siempre que se encuentren integrados en la cubierta. Para ello, no sobresaldrán del plano inclinado a 45° que pasa por la línea de alero en la vertical del plano de fachada.

La altura libre mínima en buhardillas en plano inclinado será de 1'20 metros.

Solo se permitirá la instalación de habitaciones vivideras en áticos y buhardillas cuando no constituyan por sí mismas unidades de vivienda, sino que se encuentren anexas a viviendas de las plantas inferiores.

Cuando se edifiquen áticos retranqueados, deberán realizarse en cubierta inclinada al menos el 50 % del retranqueo, según los esquemas anexos.



La altura máxima de áticos y buhardillas será de 3 metros. Dentro de esta altura se dispondrán las torretas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, etc.

Queda terminantemente prohibida cualquier edificación, del carácter que sea, por encima de la cubierta de los áticos o buhardillas.

#### **5.1.15.- ENTREPLANTAS.**

No se autorizarán entreplantas aprovechando la altura de la planta baja, por lo que, de realizarse éstas, se computarán como una planta más.

#### **5.1.16.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias del edificio.

En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etc. que no guarden relación con la naturaleza del edificio.

La altura máxima sobre rasante del techo del semisótano no superará en ningún punto 1'00 metros, y se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada a nivel de la acera o rasante oficial del terreno hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero, escalonándose (en caso de calles en pendiente) en tramos proporcionales a la longitud de fachada análogos a la altura de la edificación máxima, y, por tanto, de longitud no superior a 12 metros.

Quedan prohibidas las viviendas, así como las dependencias vivideras.

#### **5.1.17.- PATIOS.**

La dimensión mínima de los patios a los que recaigan habitaciones vivideras, será  $\frac{1}{4}$  de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de tres metros en cualquier sentido, y en el mismo se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

La superficie en metros cuadrados será siempre igual o mayor que la altura en metros de los paramentos, con un mínimo de 9 m<sup>2</sup>.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre los mismos no recaigan habitaciones vivideras, tengan un lado mínimo de un metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

#### **5.1.18.- ESCALERAS.**

En los edificios de vivienda colectiva, el ancho mínimo de escalera será de un metro entre paramentos (en las de una tramada), y de 2'20 metros entre paramentos (en las de doble tramada).

- Ancho mínimo del peldaño: 1'00 m.
- Altura máxima de tabica: 0'18 m.
- Huella mínima: 0'27 m sin contar el vuelo.
- Máximo número de peldaños sin descansillo: 16.
- Altura mínima de barandillas: 1'00 m, y serán diseñadas de tal forma que no impidan el traslado de muebles, féretros, etc.

Todas las escaleras dispondrán de iluminación y ventilación en todas sus plantas.

Se autorizará la iluminación y ventilación cenital, siempre que se proyecte un hueco central o lateral de escalera en que pueda inscribirse un diámetro igual o mayor que la décima parte de la altura total, medida desde el arranque de escalera hasta el techo del casetón, que deberá disponer de un lucernario que tenga, como mínimo, dos tercios de la superficie del casetón o caja de escalera.

#### **5.1.19.- VUELOS.**

La altura mínima de voladizos será de 3,50 m. sobre la rasante oficial hasta la cara inferior del voladizo.

En calles de ancho inferior a 4 metros no se autorizan vuelos.

Todos los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m de la medianería, quedando siempre dentro del plano bisector entre ésta y la línea de fachada.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán. Los carteles, marquesinas y toldos podrán disponerse a una altura mínima de 2,60 m. sobre la rasante, con un vuelo máximo de un metro y no superior a al ancho de la acera.

#### **5.1.20.- APARCAMIENTOS.**

Será obligatorio el establecimiento de plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, salvo en edificaciones o locales, abiertos o cerrados, en que se prevea gran concurrencia, en cuyo caso el Ayuntamiento determinará las condiciones especiales de número de aparcamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 por 4'50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, de acuerdo con el Plan u Ordenanza del sector correspondiente.

Se exceptúan las edificaciones en el casco urbano, siempre que se justifique la imposibilidad técnica de incumplimiento de lo anterior.

**5.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.**

Se establece la siguiente zonificación del suelo urbano:

<b>1a</b>	Residencial Intensiva
<b>1b</b>	Residencial Ensanche
<b>1c</b>	Residencial Extensivo
<b>1d</b>	Residencial Transición
<b>2</b>	Industrial Urbano Consolidado
<b>2c</b>	Industrial Tipo c
<b>2f</b>	Industrial Tipo f
<b>3</b>	Equipamientos: Públicos (Generales o locales) y Privados
<b>4</b>	Espacios Libres
<b>PTC</b>	Suelo Urbano No Edificable

Para cada una se definen las condiciones de ordenación, volumen, usos, estética,  
etc.



**ZONA 1a. RESIDENCIAL INTENSIVA.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación en manzana cerrada según alineaciones (las alineaciones interiores se consideran orientativas) y rasantes señaladas en los planos, con limitación de altura y profundidad edificable.
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima = 100 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 5 m. No obstante podrá edificarse cuando el solar quede enclavado entre medianeras.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	IV Plantas / 13 m. III Plantas / 10 m. II Plantas / 7 m. I Planta / 4 m.
<b>FONDO EDIFICABLE</b>	15 m. en plantas de piso. Sin limitación en planta baja, excepto vivienda.
<b>VUELOS</b>	Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados según el ancho de calle (no siendo la longitud de vuelo cerrado superior al 50% de la fachada): Calle menor de 4 m..... --- Calle de 4 a 8 m..... 0,40 m. Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.
<b>EXCEPCIONES</b>	Los edificios de interés incluidos en el Catálogo que se conserven y restauren podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura y fondo edificable.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Residencial, en todas las categorías.
<b>Usos tolerados</b>	Comercial, Almacenes, industria artesanal. Categoría 1ª.
<b>Usos prohibidos</b>	Industrial. Categorías 2ª y 3ª.
<b>ESTÉTICA</b>	Deberá cuidarse especialmente la ambientación de las nuevas edificaciones en su entorno, mediante la adaptación de volúmenes, formas, texturas y colores. Predominará la proporción vertical de los huecos y el macizo sobre el vano. Se prohíbe el empleo de materiales cerámicos en fachada, excepto pequeños motivos decorativos. Sólo se admite la construcción de terrazas de cubierta que no ocupen más del 30% de la superficie, debiendo quedar como mínimo a 2 m de cualquier lindero, protegida por antepecho de tejado. La cubierta será obligatoriamente de teja árabe u otras similares y, excepcionalmente, la de cemento de iguales características en cuanto a forma

**ZONA 1b. RESIDENCIAL. ENSANCHE.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación en manzana cerrada según alineaciones (las alineaciones interiores se consideran orientativas) y rasantes señaladas en los planos, con limitación de altura y profundidad edificable.
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima = 100 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 5 m. No obstante podrá edificarse cuando el solar quede enclavado entre medianeras.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	III Plantas / 10 m. II Plantas / 7 m. No se permiten entreplantas, en caso de realizarse se computará como una planta más.
<b>FONDO EDIFICABLE</b>	15 m. en plantas de piso. Sin limitación en planta baja, excepto viviendas que se limita a 15 m.
<b>VUELOS</b>	Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados según el ancho de calle (no siendo la longitud de vuelo cerrado superior al 50% de la fachada): Calle menor de 6 m..... ---- Calle de 6 a 8 m..... 0,60 m. Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Residencial, en todas sus categorías.
<b>Usos tolerados</b>	Comercial, Industrial no molesto. Categorías 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>
<b>Usos prohibidos</b>	Industrial molesto. Categoría 3 <sup>a</sup> .
<b>ESTÉTICA</b>	Respeto al entorno y medio ambiente.

**ZONA 1c. RESIDENCIAL. EXTENSIVO.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación en manzana cerrada según alineaciones (las alineaciones interiores se consideran orientativas) y rasantes señaladas en los planos, con limitación de altura y ocupación de parcela. Viviendas tipo DÚPLEX. Alineación con cerramiento exterior.
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima = 100 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 5 m. Se exceptúan los casos entre medianeras existentes.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	II Plantas / 7 m.
<b>OCUPACIÓN</b>	Para vivienda el 80 % de parcela. Si la planta baja no se dedica a vivienda el 100 %. Podrán retranquearse 3 metros a todos los linderos (incluso a calle), siempre que se traten todos como fachada.
<b>VUELOS</b>	Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados según el ancho de calle (no siendo la longitud de vuelo cerrado superior al 50% de la fachada): Calle menor de 6 m..... ---- Calle de 6 a 8 m..... 0,60 m. Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Residencial, en vivienda unifamiliar exclusivamente.
<b>Usos tolerados</b>	Comercial, Industrial no molesto. Categoría 1 <sup>a</sup> .
<b>Usos prohibidos</b>	Industrial molesto. Categoría 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> , y demás usos.
<b>ESTÉTICA</b>	Respeto al entorno y medio ambiente. Tratamiento adecuado de jardinería. Se tratarán como fachadas las medianeras existentes en manzana Este de la C/ de La Noria y las traseras de las edificaciones pendientes de edificar (U.E.-8) y manzana Este de la C/ Las Carrascas

**ZONA 1d. RESIDENCIAL. TRANSICIÓN.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación abierta con separación en linderos y limitación de altura y ocupación, de referencia para el desarrollo Suelo Apto para Urbanizar Residencial y obligado en el ámbito de la U.E.-12. Alineación con cerramiento exterior (altura máxima de 2 m con parte ciega máxima de 1 m.).
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima = 200 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 10 m.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	II Plantas / 7 m. Se admite una tercera planta con una superficie máxima del 10 % de la ocupada por la edificación.
<b>OCUPACIÓN</b>	50 % de parcela, en la edificación volada.
<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>	Libres, mínimo 3 m. a cualquier lindero. La separación a linderos contará desde la línea del voladizo
<b>EXCEPCIÓN</b>	Se admiten edificios adosados en parcelas pareadas.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar (villas con jardines y huertos).
<b>Usos tolerados</b>	Garaje aparcamiento y verde privado.
<b>Usos prohibidos</b>	Todos los usos no especificados.
<b>ESTÉTICA</b>	Respeto al entorno, tratamiento de medianerías como fachadas y cuidado de la jardinería.

**ZONA 2. INDUSTRIAL URBANO CONSOLIDADO.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación de tipo industrial en manzana cerrada situado en áreas urbanas consolidadas, según alineaciones y rasantes señaladas en los planos, con limitación de altura y ocupación.
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima (para la renovación) = 5.000 m <sup>2</sup> . Fachada mínima = 25 m Retranqueos = 3 m a linderos y 5 m a calles.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	II Plantas / 9 m. excepto instalaciones
<b>OCUPACIÓN MAX.</b>	80 %. Edificabilidad 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>FONDO EDIFICABLE</b>	15 m. en plantas de piso. Sin limitación en planta baja.
<b>VUELOS</b>	Se admiten vuelos según el ancho de calle: Calle menor de 6 m..... ---- Calle de 6 a 8 m..... 0,60 m. Calle mayor de 8 m..... 0,80 m. Longitud máx. de vuelos cerrados: 50% de fachada.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Industrial en todas sus categorías.
<b>Usos tolerados</b>	Una vivienda en parcelas superiores a 5.000 m <sup>2</sup> y comercial
<b>Usos prohibidos</b>	Residencial
<b>ESTÉTICA</b>	Respeto al entorno y medio ambiente y tratamiento adecuado de jardinería.

**ZONA 2c. INDUSTRIAL TIPO c.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación abierta de tipo industrial según alineaciones y rasantes de linderos de calle señaladas en planos.
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima = 1.500 m <sup>2</sup> . Retranqueos = 3 m a linderos.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	II Plantas / 9 m.
<b>OCUPACIÓN MAX.</b>	65 % parcela bruta.
<b>VUELOS</b>	Libres. La separación a linderos se medirá desde la línea de vuelos.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Industrial en todas sus categorías.
<b>Usos tolerados</b>	Residencial. Máximo una vivienda por parcela.
<b>Usos prohibidos</b>	Públicos, excepto Administrativo y Deportivo.
<b>ESTÉTICA</b>	Tratamiento adecuado de cerramientos y jardinería.

**ZONA 2f. INDUSTRIAL TIPO f.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación abierta de tipo industrial según alineaciones y rasantes de linderos de calle señaladas en planos.
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Superficie mínima = 1.000 m <sup>2</sup> . Retranqueos = 10 m a linderos.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	II Plantas / 9 m.
<b>OCUPACIÓN MAX.</b>	54 % parcela bruta.
<b>VUELOS</b>	Libres. La separación a linderos se medirá desde la línea de vuelos.
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	Industrial en todas sus categorías.
<b>Usos tolerados</b>	Residencial. Máximo una vivienda por parcela (min. 3000 m <sup>2</sup> ).
<b>Usos prohibidos</b>	Públicos, excepto Administrativo y Deportivo.
<b>ESTÉTICA</b>	Tratamiento adecuado de cerramientos y jardinería.

**ZONA 3. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (GENERALES O LOCALES) Y PRIVADOS.**

<b>ORDENACIÓN</b>	Edificación cerrada (en zonas a y b) o abierta (en zonas c y d) según necesidades concretas, según las alineaciones y rasantes señaladas en los planos de ordenación, con limitación de edificabilidad. En función de la tipología de edificación de su entorno (a, b, c, d) distinguimos su edificabilidad.
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	3a - 3m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y altura máx. manzana s/planos 3b - 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> " " " " 3c - 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> " " " " 3d - 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> " " " " Los equipamientos en sectores industriales tendrán el aprovechamiento fijado en sus Planes Parciales respectivos.
<b>OCUPACIÓN</b>	3a - 100 % 3b - 80 % 3c - 50 % 3d - 35 %
<b>VUELOS</b>	Se toleran vuelos cerrados en los equipamientos incluidos en el casco antiguo. En el resto según la zona que corresponda.
<b>USOS</b>	
<b>Uso exclusivo de Equipamiento y Servicios</b>	Administrativo, sociocultural, religioso, educativo, deportivo y servicios urbanos.
<b>Usos Incompatibles</b>	Todos los demás.
<b>ESTÉTICA</b>	Las edificaciones no podrán en ningún caso dejar medianerías vistas sin tratar como fachadas. Se adecuarán al carácter de las zonas colindantes con estricto respeto del entorno. Se tratará adecuadamente la jardinería.



**ZONA 4. ESPACIOS LIBRES.****ORDENACIÓN**

No se permite edificación alguna en esta zona, excepto instalaciones de carácter auxiliar para servicios públicos, con las siguientes condiciones:

Altura máxima : I Planta / 4 m.

Ocupación máx.: 2 %

**USOS**

El uso será exclusivamente de parques y jardines públicos o de juego de niños, prohibiéndose expresamente todos los demás, excepto los destinados a servicios públicos: Aseos, miradores, fuentes y kioscos.

**ESTÉTICA**

Se tratará específicamente en proyecto la jardinería y arbolado, potenciando ésta con especies autóctonas.

La jardinería tendrá en cuenta el entorno según la zona:

4a.- Intensivo.

4b.- Ensanche.

4c.- Extensivo.

4d.- Transición.

**ZONA P.T.C.- SUELO URBANO NO EDIFICABLE.**

El Suelo Urbano No Edificable comprende la zona señalada como tal en los planos O-2i (escala 1:1.000), quedando sujetos a la siguiente Normativa.

Se permiten únicamente usos de esparcimiento y juego en los terrenos afectados de esta categoría.

Queda prohibida toda edificación en este Suelo. Únicamente podrán permitirse las instalaciones de amueblamiento o decorativas que fueren necesarias.

Debido a la función fundamental de protección y embellecimiento de las laderas y cimas de los cabezos, así como de protección de y ante las excavaciones de cuevas, se hará necesario un estudio de la posible repoblación vegetal de estas zonas con vistas a su ajardinamiento.

No se permitirá abrir accesos desde las edificaciones privadas a los espacios afectados de este uso.

No se autorizará ningún otro uso, salvo el de Verde Público, en intensidad del 25%.

### **5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE.**

Se establece la siguiente zonificación del Suelo Urbanizable:

- **Residencial.**- La tipología de edificación y características, así como su aprovechamiento concreto será fijado por el Plan Parcial, tomando como modelo las vigentes en Suelo Urbano, tanto en Suelo Urbanizable Sectorizado como en el No Sectorizado.
  
- **Industrial.**- La tipología de edificación y características, así como su aprovechamiento concreto será fijado por el Plan Parcial, tanto en Suelo Urbanizable Sectorizado como en el No Sectorizado.

### **5.3.1.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

<b>ZONIFICACIÓN</b>	Las condiciones de edificación en el suelo Urbanizable se concretarán detalladamente en el Plan Parcial que lo desarrolle, que deberá tomar como base la zonificación establecida por las Normas para el suelo Urbano, estableciendo medidas necesarias de compatibilidad con áreas de transición entre usos.
<b>Régimen Transitorio</b>	No se establece régimen transitorio alguno previo a la Aprobación Definitiva de un Plan Parcial.  Viario predeterminado indicativo para el Plan Parcial.
<b>EDIFICABILIDAD</b>	Los aprovechamientos se han fijado según su ubicación. Y son: <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Urbanizable Sectorizado Residencial:<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Sector “S” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “N2” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “La Cierva” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “Alto Isidoro” 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “Los Palacios” 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “La Anchosa” 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “Este Ctra. Archena” 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li></ul></li><li>◆ Urbanizable Sectorizado Industrial<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Sector “Saladar (I)” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “Saladar (II)” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “Base 2.000 (II)” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “Base 2.000 (III)” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>➤ Sector “San Martín” 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li></ul></li></ul>
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	En uso industrial: Industrial en todas sus categorías, Comercial y Terciarios.
<b>Usos tolerados</b>	Residencial y de servicios.

### **5.3.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

<b>ZONIFICACIÓN</b>	Las condiciones de edificación en el suelo Urbanizable se concretarán detalladamente en el Plan Parcial que lo desarrolle, que deberá tomar como base la zonificación establecida por las Normas para el suelo Urbano, estableciendo medidas necesarias de compatibilidad con áreas de transición entre usos.
<b>Régimen Transitorio</b>	<p>Se establece un régimen transitorio para actuaciones de almacenes, pequeñas industrias o viviendas. Además de cualquier actuación de interés social.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Parcela bruta mínima 5.000 m<sup>2</sup>.</li><li>• De la superficie de la finca deberá cederse un 30% al Ayuntamiento de forma obligatoria y gratuita, a cuenta de las cesiones que resulten en desarrollo del Plan Parcial.</li><li>• La ocupación máxima será del 60% de la parcela neta una vez descontadas las cesiones, con una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>• La actuación respetará los caminos públicos existentes.</li><li>• Se suscribirá, por escrito, un compromiso de asumir las cargas que se deriven del futuro desarrollo urbanístico.</li><li>• El régimen transitorio para la zona cesará cuando pueda delimitarse un área de 5 Has donde la superficie adscrita a las construcciones alcance el 25% de la superficie total de la misma.</li><li>• Los accesos a las carreteras contarán con autorización de los organismos competentes (Dirección General de Carreteras de la CC.AA. o, en su caso, Demarcación de Carreteras del Estado).</li><li>• En el Plan Parcial que desarrolle el suelo AUNS/2 que rodea la zona de los Montes Blancos se preverá que sus zonas verdes se sitúen alrededor del área a proteger denominada “Montes Blancos”.</li></ul>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	Los aprovechamientos son: <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Urbanizable No Sectorizado Industrial 0’50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li><li>◆ Urbanizable No Sectorizado Residencial 0’50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li></ul>
<b>USOS</b>	
<b>Usos preferentes</b>	En uso industrial: Industrial en todas sus categorías, Comercial y Terciarios.
<b>Usos tolerados</b>	Residencial y de servicios.
<b>Usos Incompatibles</b>	No se admiten usos no previstos en su clasificación global (Residencial o Industrial)

## **5.4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

En esta clase de suelo se delimitan tres zonas distintas, objeto de protección específica según su interés y características:

- **N.U.1 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 1.**
- **N.U.3 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 3.**
- **N.U.4 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 4.**

Para cada una de ellas se establecen las condiciones de edificación, volumen, usos, estética, etc.

**N.U.1 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 1.**

Comprende la franja de terreno entre la Acequia y el río señalada en el Plano O-1. Se trata del área de la antigua huerta de regadío tradicional por gravedad (acequias, brazales y norias).

En toda ella regirá la siguiente NORMATIVA:

**Condiciones de uso:**

Se permiten en Suelo No Urbanizable de tipo 1 (N.U.1) los usos siguientes:

- a) Explotaciones agrícolas del tipo de regadío tradicional en el área.
- b) Instalaciones de interés social o utilidad pública cuya implantación en S.N.U. es ineludible por no tener cabida en Suelos Urbanos o Urbanizables.
- c) No se admitirán usos distintos de los expresados.

**Condiciones de edificación:**

Únicamente se permitirán las construcciones destinadas a actividades anexas a los usos permitidos, con las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima edificable: La extensión mínima de la parcela sobre la que podrá autorizarse la edificación de uso permitido será de 20.000 m<sup>2</sup>.  
Desde el 25 de febrero de 2.000, fecha de Aprobación Definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias, queda eliminada la edificación en parcelas mayores o iguales de 5.000 m<sup>2</sup> como se preveía en las N.N.S.S. (que ahora se revisan) para este tipo de suelo.
- b) Parcela indivisible: A efectos de edificación, se declara indivisible, toda parcela de superficie menor a 40.000 m<sup>2</sup>, debiéndose arbitrar los procedimientos pertinentes que impidan su parcelación.
- c) Altura y número de plantas: La altura de la edificación no superará los CUATRO metros, correspondientes a UNA planta. Dicha altura se entiende medida desde la cota media de la base de la edificación hasta el plano inferior

- del forjado de cubierta o alero. Se prohíbe la construcción de sótanos, cualquiera que fuere su uso.
- d) Ocupación: La ocupación del suelo por la edificación no superará el 1 % de la superficie de la parcela.
- e) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de todos los linderos de la parcela un mínimo de cinco metros, sin perjuicio de otras disposiciones que le fueran de aplicación.

#### Normas de Protección Especial:

Queda totalmente prohibida la edificación en la franja determinada por el albeo del río y la línea de máxima avenida.

Dada su escasez y gran valor ecológico y paisajístico, quedan declarados de interés, y por tanto protegidos, todos los árboles de porte mayor de tres metros, y que no sean de aprovechamiento agrícola, en especial los álamos de la margen del río.

La poda y tala de los citados árboles deberá ser absolutamente justificada, y deberá estar sujeta a autorización expresamente expedida por el Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos.

Queda igualmente protegida, a efectos de modificación, restauración y conservación, la Noria de La Cierva, declarada Monumento Nacional, así como un círculo de 50 metros de radio.

Por su extraordinario interés, se considera igualmente protegido a los efectos pertinentes todo el sistema de riego incluido en esta zona de suelo N.U.1.



**N.U.3.- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 3.**

El Suelo No Urbanizable. de tipo 3 comprende la zona señalada como tal en el plano O-1, ocupando la mayor parte del Término Municipal.

Dentro de esta zona se encuentra la mayor parte de la antigua finca de La Cierva, hoy parcelada y con regadíos por medios mecánicos, y la zona del saladar, de suelos salinos.

En toda ella será de aplicación la siguiente NORMATIVA:

**Condiciones de uso:**

Se permiten en Suelo No Urbanizable de tipo 3 (N.U.3) los usos siguientes:

- a) Explotaciones agrícolas en general.
- b) Explotaciones ganaderas en general (excepto Zona VI del E.I.A.), estableciéndose para vaquerías, cuadras y cebaderos una distancia mínima de 1.000 metros, y de 500 metros para instalaciones de ganado ovino, granjas de aves, conejos, etc, desde cualquiera de los núcleos de población determinados en las presentes Normas, y deberán rodearse de pantalla de arbolado protectora.
- c) Explotaciones mineras en general, siendo de aplicación lo dispuesto en las Normas de Protección del Medio Ambiente.
- d) Almacenes de usos anexos a los permitidos, que deberán cumplir las condiciones de edificación existentes.
- e) Instalaciones de interés social o utilidad pública cuya implantación en S.N.U. es ineludible por no tener cabida en Suelos Urbanos o Urbanizables.
- f) Almacenes de chatarra y cementerios de coches (excepto Zona VI del E.I.A.), con la condición de que deben estar en lugares poco visibles, de modo que no influyan negativamente en el paisaje. Estarán rodeados de pantallas de arbolado protectoras. En caso de necesidad de evacuación de residuos o vertidos de cualquier tipo, se exigirá la previa depuración y tratamiento de los mismos. Previo a la licencia de su implantación, deberá realizarse un estudio del impacto ecológico y ambiental que pudiera suponer.
- g) Basureros y estercoleros (excepto Zona VI del E.I.A.), con la condición de que deben estar en lugares poco visibles sin influir negativamente en el paisaje.

Deberán distar, al menos, 10.000 metros del Suelo Urbano o de las Áreas Aptas para Urbanizar. Deberán tenerse en cuenta los vientos dominantes. Previo a su implantación, deberá realizarse un estudio del impacto ecológico y ambiental que pudieran suponer. En cualquier caso, se permiten y recomiendan las instalaciones de recuperación y reciclaje de residuos.

h) Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas. Se consideran como tales todas aquellas actividades encaminadas a mejorar la calidad de vida y que no puedan implantarse en el núcleo urbano por sus dimensiones o características. Se definen las siguientes:

h.1 De espacios libres y deportivos sin edificación significativa que no requieran otra adaptación del medio y la capa vegetal, que la limpieza y el desbroce y las obras de instalaciones fácilmente desmontables, destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.

h.2 De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieran una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Tales como Campamentos Turísticos (camping), áreas de acampada, edificaciones para congresos y grandes celebraciones.

i) Instalaciones de depuradoras. Se considera que las industrias que ya están en funcionamiento y necesitan depurar sus aguas para adaptarse a las nuevas exigencias de vertidos, y que no disponiendo de espacio para dicha instalación pueden hacerlo en Suelo No Urbano Tipo 3, cumpliendo los siguientes requisitos :

Justificación de la necesidad de emplazamiento.

Estudio de impacto sobre el medio físico.

Estudio de impacto sobre la red de infraestructura básica.

Tratamiento paisajístico de ámbito garantizando la conservación de caminos y cauces.

Quedan prohibidos todos los usos no mencionados.

Condiciones de edificación:

Las edificaciones que pueden albergar los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable de tipo 3, cumplirán en todo caso las siguientes condiciones:

Para los usos a), b), c), d), e), f), g), i), h.1):

- a) Parcela mínima edificable: La extensión mínima de la parcela sobre la que podrá autorizarse la edificación de uso permitido será de 20.000 m<sup>2</sup>. En la actualidad éstas comprenden la totalidad del Suelo N.U.3.
- b) Parcela indivisible: A efectos de edificación, se declara indivisible, toda parcela de superficie menor a 40.000 m<sup>2</sup>, debiéndose arbitrar los procedimientos pertinentes que impidan su parcelación.
- c) Altura y número de plantas: La altura de la edificación, cualquiera que fuere su uso, no superará los SEIS metros, correspondientes a DOS plantas. Dicha altura se entiende medida desde la cota media de la base de la edificación hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. Se prohíbe la construcción de sótanos, cualquiera que fuere su uso.
- d) Ocupación: La ocupación del suelo por la edificación no superará el 2 % de la superficie de la parcela.
- e) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán de todos los linderos de la parcela un mínimo de cinco metros, sin perjuicio de otras disposiciones que le fueran de aplicación.

Para el uso h.2):

- a) Parcela mínima edificable. La extensión mínima de la parcela sobre la que se podrá autorizar la edificación de uso permitido será de 20.000 m<sup>2</sup>. En la actualidad éstas comprenden la totalidad del Suelo N.U.3.
- b) Parcela indivisible: A efectos de edificación, se declara indivisible toda parcela de superficie inferior a 40.000 m<sup>2</sup>, debiéndose arbitrar los procedimientos pertinentes que impidan su parcelación.
- c) Ocupación. La edificación para el tipo de actividades descritas en este apartado no sobrepasará el 12% de la parcela.
- d) Edificabilidad máxima. Será de 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de todos los linderos de la parcela un mínimo de 5 metros, sin perjuicio de otras disposiciones que le fueran de aplicación.

#### **N.U.4 .- SUELO NO URBANIZABLE TIPO 4.**

El Suelo No Urbanizable de tipo 4 comprende la zona señalada como tal en el plano O-1 (escala 1:5.000), y ocupa lo que se conserva del típico modelado de bad-lands, popularmente conocida con el nombre de “Montes Blancos”.

Queda totalmente prohibido cualquier tipo de actuación, uso, edificación o movimiento de tierras en la zona, debiendo ésta permanecer en su estado natural.

En el suelo AUNS/2 que rodea la zona de los Montes Blancos se dejará una banda de zona verde periférica para protección.

### **Regulación de Vallados.**

En cuanto a la regulación de vallados en la huerta, para los distintos tipos de suelo S.N.U.1, S.N.U.3 y S.N.U.4, se atenderá a las siguientes distancias mínimas:

- En caminos de ancho  $\geq 5$  mts, se deberá realizar el vallado a 60 cms. de la orilla natural del camino.
- En caminos de ancho  $< 5$  mts, se deberá realizar el vallado a 3,10 mts. del eje del camino.
- Para vallado de medianiles, deberán realizarse los vallados a una distancia mínima de 0,50 mts.
- Para vallados a ramales generales, deberá realizarse el vallado a 2,10 mts del testero de la acequia.
- Para vallados a ramales secundarios, deberá realizarse el vallado a 0,60 mts de la cara interior del ramal.

**5.- ANEXO DE TRAMITACIÓN**  
**A LAS NORMAS**

**director equipo redactor**

**SALVADOR GARCÍA AYLLÓN**  
**Ingeniero de Caminos**

**AYSING**

**INFORME DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA  
SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO  
HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

**AYSING**

**INFORME DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO  
SOBRE INSTALACIONES TURÍSTICAS EN  
SUELO NO URBANIZABLE**