

A L C A N T A R I L L A

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

N O R M A S

Aprobado inicialmente el 10 de Diciembre de 1.981
Aprobado provisionalmente el 11 de Julio de 1.982

II NORMAS URBANISTICAS

—INDICE—

— 1 NORMAS GENERALES —

	Pag.
Titulo I. DISPOSICIONES GENERALES.	
Sección 1. Alcance y vigencia del presente Plan General.-	13
Sección 2. Licencias.-	15
Titulo II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	
Sección 1. Disposiciones generales.-	19
Sección 2. Estudios de detalle y proyectos de urbanización.-	20
Sección 3. Planes Parciales.-	21
Titulo III. EJECUCION DEL PLAN	
Sección 1. Disposiciones generales.-	26
Sección 2. Ejecución en suelo urbano	27
Sección 3. Ejecución en suelo urbanizable programado. Aprovechamiento medio.-	28
Sección 4. Ejecución en suelo no urbanizable	31
Sección 5. Ejecución del sistema general de comunicación y de parques y jardines públicos	31

-2- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS EN S.U. Y S.N.U. Y USOS GLOBALES EN S.UR.P.

	Pag.
Titulo IV. REGIMEN DEL SUELO URBANO, NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE PROGRAMADO, CLASIFICADO EN ZONAS Y USOS GLOBALES	
Sección Preliminar. Disposiciones generales.-	35
Sección 1ª. Normas particulares de zona.-	40
Sección 2ª. Usos globales en S.UR.P.	74

1. NORMAS GENERALES

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Sección 1. ALCANCE Y VIGENCIA DEL PRESENTE PLAN GENERAL.-

- Norma 1.- Ámbito y vigencia.-
- Norma 2.- Obligatoriedad del Plan.-
- Norma 3.- Interpretación de estas normas.-
- Norma 4.- Publicidad.-

Sección 2. LICENCIAS.-

- Norma 5.- Licencias.-
- Norma 6.- Permisos a precario.-
- Norma 7.- Publicación y notificación de las licencias.-
- Norma 8.- Licencia condicionada a obras de urbanización.-
- Norma 9.- Revisión de licencias.

TITULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.-

Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES.-

- Norma 10.- Respeto al Plan general.-
- Norma 11.- Participación de los administrados.

Sección 2. ESTUDIOS DE DETALLES Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

- Norma 12.- Estudios de detalle.-
- Norma 13.- Documentos del Estudio de detalle.-
- Norma 14.- Proyectos de urbanización.
- Norma 15.- Contenido de los proyectos de urbanización.-

Sección 3. PLANES PARCIALES.

- Norma 16.- Planes parciales.-
- Norma 17.- Contenido de los planes parciales.-
- Norma 18.- Sistema de actuación.-
- Norma 19.- División en polígonos y Plan de Etapas.-
- Norma 20.- Planes parciales de iniciativa privada.-

TITULO III.- EJECUCION DEL PLAN.-

Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES.-

- Norma 21.- Régimen legal de ejecución.-

Norma 22.- Concesión administrativa y sociedades.-

Sección 2. EJECUCION EN SUELO URBANO.-

Norma 23.- Obligaciones de los propietarios.-

Norma 24.- Polígono de ejecución y unidades de actuación.-

Norma 25.- Delimitación de polígonos.-

Sección 3. EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.
APROVECHAMIENTO MEDIO.-

Norma 26.- Obligaciones de los propietarios.-

Norma 27.- Ejecución en suelo urbanizable programado.-

Norma 28.- Compensaciones en los aprovechamientos.-

Norma 29.- Momento de las cesiones de suelo.-

Norma 30.- Edificación.-

Sección 4. EJECUCION EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Norma 31.- Suelo no urbanizable.

Sección 5. EJECUCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACION
Y DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.-

Norma 32.- Suelo para sistemas generales.

2- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS EN S.U. Y S.N.U. Y USOS GLOBALES EN S.UR.P.

TITULO IV.- Régimen del suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable programado, clasificado en zonas y usos globales.

Sección preliminar.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Norma 35.- Correspondencia con los planos.

Norma 36.- Zonas y usos globales.

Norma 37.- Sobre patrimonio histórico- artístico y cultural.

Norma 38.- Edificios singulares.

Sección 1ª: NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.

ZONA 1: "Casco antiguo".

Norma 1.1.- Concepto.

Norma 1.2.- Ordenación.

Norma 1.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

- Norma 1.4.- Alineaciones.
- Norma 1.5.- Condiciones de uso.
- Norma 1.6.- Condiciones estéticas.
- Norma 1.7.- Condiciones de higiene.
- Norma 1.8.- Condiciones generales.

ZONA 2a.- “Transición de ensanche en conservación”.

- Norma 2a.1.- Concepto.
- Norma 2a.2.- Ordenación y condiciones de volumen uso.

ZONA 2b.- “Transición de ensanche en colmatación”.

- Norma 2b.1.- Concepto.
- Norma 2b.2.- Ordenación.
- Norma 2b.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.
- Norma 2b.4.- Alineaciones.
- Norma 2b.5.- Condiciones de uso, estéticas, higiénicas y generales.
- Norma 2b.6.- Polígonos de ejecución.

ZONA 2c.- “Transición de ensanche en renovación”

- Norma 2c.1.- Concepto.
- Norma 2c.2.- Ordenación.
- Norma 2c.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.
- Norma 2c.4.- Condiciones de uso, estéticas, higiénicas y generales.
- Norma 2c.5.- Desarrollo de la Ordenación.

ZONA 3.- “Residencial periférica”

- Norma 3.1.- Concepto.
- Norma 3.2.- Ordenación.
- Norma 3.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.
- Norma 3.4.- Condiciones de uso, estéticas, higiénicas y generales.
- Norma 3.5.- Desarrollo de la Ordenación.

ZONA 4.- “Industrial compatible con vivienda.”

- Norma 4.1.- Concepto.
- Norma 4.2.- Ordenación.
- Norma 4.3.- Condiciones de volumen.
- Norma 4.4.- Condiciones de uso.
- Norma 4.5.- Condiciones de higiene.
- Norma 4.6.- Condiciones estéticas.
- Norma 4.7.- Condiciones generales.

ZONA 5.- “Industrial.”

- Norma 5.1.- Concepto.

- Norma 5.2.- Ordenación.
- Norma 5.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.
- Norma 5.4.- Condiciones de uso.
- Norma 5.5.- Condiciones de higiene.
- Norma 5.6.- Condiciones estéticas.
- Norma 5.7.- Condiciones generales.

ZONA 6.- “Equipamientos públicos”

- Norma 6.1. - Concepto.
- Norma 6.2.- Ordenación.
- Norma 6.3.- Sistema de gestión.

ZONA 7.- “Espacios libres públicos”

- Norma 7.1.- Concepto.
- Norma 7.2.- Ordenación.
- Norma 7.3.- Sistema de gestión.

ZONA 8.- “Protección de cauces y comunicaciones”

- Norma 8.1.- Concepto.
- Norma 8.2.- Zonas de Protección.

ZONA 9.- “Agrícola de Interés”

- Norma 9.1.- Concepto.
- Norma 9.2.- Ordenación y usos tolerados.
- Norma 9.3.- Régimen de ordenación.
- Norma 9.4.- Edificación diseminada.
- Norma 9.5.- “Camino edificable”

ZONA 10.- Rural.

- Norma 10.1.- Concepto.
- Norma 10.2.- Ordenación y usos tolerados.
- Norma 10.3.- Régimen de ordenación.

Sección 2ª: NORMATIVA SOBRE USOS GLOBALES EN S.UR.P.-

1.- Uso Global Residencial.-

- 1.1.- Concepto.
- 1.2.- Normativa aplicable.

- 1.2.1.- Uso global Residencial Intensivo -RI-
- 1.2.2.- Uso global Residencial Extensivo -RE-

- 1.3.- Condiciones de uso.

1.4.- Desarrollo.

2.- Uso Global Industrial.-

2.1.- Concepto.

2.2.- Normativa aplicable.

2.3.- Condiciones de uso.

2.4.- Desarrollo.-

3.- Uso Global Dotaciones.

3.1.- Concepto.

3.2.- Intensidad y uso.

3.3.- Desarrollo.

4.- Uso Global Comunicaciones.

4.1.- Concepto.

4.2.- Determinación y Uso.

4.3.- Desarrollo.

1- NORMAS GENERALES-

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1. Alcance y vigencia del presente Plan General.

Norma 1: Ámbito y vigencia.

1.- El presente Plan General de Ordenación urbana determina la ordenación urbanística en todo el término municipal de Alcantarilla, y, a tal fin, regula la edificación y uso del suelo, la redacción de futuros planes parciales y estudios de detalle, los sistemas generales de comunicación y las alineaciones varias, sin perjuicio de otras determinaciones.

2.- La vigencia de este Plan general se iniciará el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Murcia del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado. El plazo mínimo de vigencia de ese Plan es de ocho años.

Norma 2: Obligatoriedad del Plan.

1.- El presente Plan General obliga a la administración y a los administrados.

2.- Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera actos que exigen previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de estudios de detalle, planes de ordenación urbana, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resulten de las afectaciones de los planos del presente Plan general.

3.- Los departamentos ministeriales y demás órganos de la Administración pública que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Alcantarilla, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan, sus Normas urbanísticas, Ordenanza de Edificación y uso del suelo y demás disposiciones municipales. Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público que previene el artículo 180 de la ley del Suelo se estará a lo previsto en el indicado precepto.

Norma 3: Interpretación de estas normas.

Las prescripciones de estas normas y del plan general se interpretarán

conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiere duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino públicos.

Norma 4: Publicidad.-

Los planes de ordenación aprobados, sus normas, ordenanzas y cualquiera otro documento de los mismos son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos provinciales o estatales.-

Sección 2.- Licencias.

Norma 5: Licencias.

1.- Será necesario obtener licencia municipal para las construcciones, obras y usos que establece la Ordenanza municipal de Edificación y uso del suelo, las cuales se otorgarán conforme al procedimiento establecido legalmente.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones impuestas a las licencias, en iguales términos y procedimientos que para exigir el cumplimiento del contenido principal de la licencia.

Norma 6: Permisos a precario.

1.- El Ayuntamiento podrá autorizar, previo informe favorable de la comisión provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional cuando los mismos no dificulten la ejecución del presente Plan o de los planes que en su ejecución se aprueben. Esta autorización podrá otorgarse a favor de la Administración pública o de los administrados.

2.- La indicada autorización se otorgará siempre a precario y los usos u obras que la misma autorice deberán cesar, sin derecho a indemnización ninguna, en el plazo que señale la Corporación municipal, que no podrá ser inferior a quince días naturales, cuando la Corporación municipal acuerde discrecionalmente la revocación de la autorización acordada y la demolición de las obras. El peticionario expresamente reconocerá el carácter no indemnizable de los daños que puedan causarse por la revocación.

Norma 7: Publicación y notificación de las licencias.

1.- A los efectos de lo dispuesto en los artículos 213 y 240 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de

las Corporaciones Locales de 1.952, de 27 de Mayo de 1.952, el Ayuntamiento publicará en el Boletín Oficial de la Provincia o en Boletín de Información municipal una relación de todas las licencias de obras y permisos a precario concedidos, con una periodicidad mínima trimestral. Dicha relación comprenderá el nombre del solicitante, el emplazamiento del suelo y el objeto de la licencia o permiso otorgado; y en las licencias sobre edificaciones se indicará además, el número de plantas a construir o reformar.

2.- Con independencia de tal publicación, se notificará el otorgamiento de las licencias al peticionario y a las demás personas que hubieren comparecido en el expediente.

Norma 8: Licencia condicionada a obras de urbanización.

1.- No podrá otorgarse ninguna licencia de edificación sobre suelo que no reúna la totalidad de los elementos de urbanización definidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2.- No obstante, podrá otorgarse, conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo, licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización, la cual estará condicionada, en tanto no se desarrolle reglamentariamente dicho artículo, a la concurrencia de los siguientes supuestos:

A. Que se garantice la ejecución simultánea de las obras de construcción del edificio y de las de urbanización de las cuales carezca, las cuales deberán ser expresamente incluidas en el acto de otorgamiento de la licencia. La garantía de la ejecución se efectuará mediante constitución de caución en metálico depositada en la Caja Municipal del Ayuntamiento de Alcantarilla, o aval bancario o garantía hipotecaria. La garantía en cualquiera de sus modalidades, no será inferior al importe que determinen los Servicios Técnicos Municipales para el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución e imputables al solicitante de la licencia incrementado en un 25%.

B. La licencia prevista en esta Norma quedará condicionada a la efectiva Constitución, en la forma indicada, de la garantía antes expresada, mediante condición resolutoria para el supuesto en que el peticionario no acredite, antes de haber transcurrido un mes posterior al plazo de ejecución de las obras de construcción, que ha ejecutado las obras de urbanización, sobre las cuales deberán informar los Servicios municipales, con el Informe municipal favorable, deberá acordarse la devolución de la garantía constituida.

Norma 9: Revisión de licencias.

El transcurso de un año que regula el artículo 185 de la Ley del Suelo, no impedirá al Ayuntamiento acordar la revisión de licencias, conforme al artículo 187 de la propia Ley, cuando exista infracción manifiesta de las Normas urbanísticas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen o porcentaje de ocupación del suelo.

TITULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Sección 1.- Disposiciones generales.

Norma 10: Respeto al Plan General.

1.- Los planes parciales y estudios de detalle deberán cumplir las previsiones del presente Plan general, no pudiendo tales planes redistribuir índices de edificabilidad entre distintas zonas, aunque se respete el aprovechamiento medio del sector o se mantengan coeficientes de ocupación y edificabilidades iguales a los que resulten de promediar los de las zonas que abarquen los indicados planeamientos.

2.- Los administrados podrán redactar cualquiera de los planeamientos previstos en la Ley y en estas Normas, para la ejecución desarrollo de las previsiones de este Plan general.

Norma 11: Participación de los administrados.

La Corporación municipal adoptará las medidas necesarias para facilitar a las Corporaciones Públicas, asociaciones y administrados, la participación en los procedimientos administrativos de elaboración y aprobación de los planeamientos y demás actuaciones urbanísticas, en la forma dispuesta en el artículo 4 de la Ley de 9 de Abril de 1.976.

Sección 2. Estudios de Detalles y Proyectos de urbanización.

Norma 12: Estudios de detalle.

1.- Para completar y adaptar las determinaciones de este Plan General, se podrán redactar Estudios de detalle con las siguientes finalidades:

A. Establecer alineaciones y rasantes, completando las ya establecidas por el P. General en el Suelo Urbano, y reajustar y completar éstas últimas, en los términos fijados por el art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo.

B.- Ordenar los volúmenes de edificación; con esta finalidad, y

en los términos fijados por el art. 65.4 del R.P., se podrán realizar Estudios de detalle en sectores de las zonas 2c y 3, comprendiendo la totalidad del suelo de una, al menos, de las unidades de actuación delimitada en los planos 7.1 y en la zona 5 abarcando el suelo de una parcela; ambas cosas de acuerdo con los requisitos fijados en las correspondientes normas particulares de zona. A los efectos del art. 65 del R.P las vías señaladas en el interior de los polígonos de ejecución delimitados en zonas 2c y 3 definido en los planos 7.2 y que no se recogen en los planos 6 tienen el carácter de interiores para proporcionar acceso a los edificios y pueden ser objeto de nueva definición por Estudio de detalle que reordene los volúmenes en la correspondiente Unidad de Actuación; en cuanto a las alturas máximas serán las fijadas como tales para la zona correspondiente (6 plantas en zona 2c y 5 plantas en zonas 3 y 5), y los volúmenes máximos, los correspondientes al área abarcada por el Estudio de Detalle en función del índice volumétrico fijado por la norma de la zona respectiva.

Norma 13: Documentos del Estudio de Detalle.

Serán los determinados por el art. 66 del R.P. En los planos de proyecto deberá reflejarse la ordenación del P. General en el entorno exterior inmediato al ámbito del E.D., para manifestar la concordancia de éste.

Norma 14: Proyectos de urbanización.

Para ejecutar este Plan general en suelo urbano podrán redactarse Proyectos de urbanización, que deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto, y con los documentos de la Norma siguiente. Para el desarrollo de los sectores de S.U.P. será preceptiva la redacción de proyectos de Urbanización.

Norma 15: Contenido de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- 1.- Plano de situación con relación al entorno urbano.
- 2.- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- 3.- Planos de Proyecto y detalle, medición, cuadros de precios, presupuestos y pliegos de condiciones de las obras y servicios.

Sección 3. Planes parciales.

Norma 16: Planes parciales.

- 1.- Para el desarrollo del suelo urbanizable programado del presente Plan general se redactarán planes parciales, los cuales no podrán modificar las previsiones del presente Plan general.
- 2.- Los límites de los planes parciales deberán abarcar todo el suelo comprendido en uno o varios de los sectores de ordenación, que delimita el Plano correspondiente del presente Plan general.
- 3.- La redacción de planes parciales de oficio se ejecutará cumpliendo el Plan de Etapas del programa de Actuación y sus revisiones.

Norma 17: Contenido de los planes parciales.

Los planes parciales que se aprueben inicial o provisionalmente después de la aprobación del presente el Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbanizable programado, deberán cumplir las determinaciones y contener los documentos que previene el artículo 13 de la ley sobre Régimen del suelo, art. 45 del Reglamento de Planeamiento, y las previsiones de las normas 18 y 19 y en su caso, la norma 20.

En los planes parciales que se redacten en ejecución de este Plan General, en los terrenos señalados en el mismo como zonas 6 y 7 y como viario principal dentro de los correspondientes sectores, computarán a los efectos de las determinaciones de los apartados b), c) y d) del art. 13 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, relativo al contenido de los planes parciales.

Los usos pormenorizados definidos en los sectores en que se divide el suelo urbanizable programado tendrán mero carácter orientativo.

Quedan por tanto claramente definidos como sistemas locales propios del Plan parcial los que así se incluyan, a los efectos de orientar la conveniente relación de la ordenación del S.U.P. entre sí y las áreas colindantes.

Norma 18: Sistema de actuación.

- 1.- Los planes parciales determinarán expresamente el sistema o sistemas de actuación para su ejecución de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 119 de la Ley del Suelo, razonando debidamente que el sistema o sistemas elegidos son los mas adecuados para asegurar la ejecución del planeamiento atendidas las características de toda índole de cada polígono de ejecución, los usos actuales del suelo, las necesidades colectivas y dotaciones públicas, los medios económico-financieros disponibles, la iniciativa privada o pública cualesquiera otros extremos.

2.- El sistema de Actuación elegido deberá atender, en especial, a garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados y la de los elementos y dotaciones de equipamientos urbano y social, y la cesión de los viales, zonas de uso público y de todas las demás que impone el párrafo 3 del artículo 84 de la Ley del suelo.

3.- Si el Plan establece su ejecución por el sistema de compensación, podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente el Plan, el proyecto de compensación y la subsiguiente reparcelación, pudiendo referirse dicho Proyecto a todo el territorio del Plan o a uno o varios polígonos del mismo.

Norma 19: División en polígonos y Plan de Etapas.

1.- Los Planes parciales contendrán la división del mismo en polígonos para su ejecución, mediante estudio que acredite el cumplimiento de los requisitos del apartado 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo.

2.- El Plan de Etapas deberá detallar las obras concretas a realizar en periodos como mínimo anuales, con indicación de los expedientes y actuaciones administrativas que deberán incoarse en tales periodos de tiempo, a fin de garantizar la real ejecución del planeamiento.

Norma 20: Planes parciales de iniciativa privada.

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el art. 45 del Reglamento de Planeamiento y sistema de actuación, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

1º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

TITULO III.- EJECUCION DEL PLAN

Sección 1.- Disposiciones generales.

Norma 21: Régimen legal de ejecución.

1.- Las actuaciones, obras y servicios que se contienen en este Plan general y que correspondan a proyectos o actuaciones aprobadas antes de la vigencia del mismo, se ejecutarán conforme a las Normas legales que sean de aplicación.

2.- Las actuaciones, obras y servicios que establecen y aprueban mediante el presente Plan general son operaciones de ejecución del mismo y se llevarán a cabo por el Estado, la provincia o el Municipio, conforme al artículo 114 de la Ley del Suelo, demás previsiones del ordenamiento urbanístico y a lo dispuesto, en su ejecución, en las presentes Normas urbanísticas.

Norma 22: Concesión administrativa y sociedades.

1.- La ejecución de este Plan general y de los planes que se aprueben en ejecución del mismo por el sistema de expropiación, podrá ser objeto de concesión administrativa, que se otorgará mediante concurso y sus bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.

2.- El Estado y las Entidades locales podrán constituir, entre si o con los administrados, sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la ejecución del presente Plan general o de los planes de ordenación que en ejecución del mismo se aprueben, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso; y podrán asimismo, a tales fines, utilizar las sociedades o empresas que ya estuvieren constituidas.

Sección 2.- Ejecución en suelo urbano.

Norma .23: Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios estarán obligados a cumplir las cesiones del suelo y demás obligaciones que impone el apartado 3 del artículo 83 de la Ley del Suelo, pudiendo, para su reparto equitativo, instar a la reparcelación.

Norma 24: Polígono de ejecución y unidades de actuación.

1.- La ejecución de este Plan general en suelo urbano se realizará mediante la determinación de polígonos, que cumplan lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo, y la elección de un sistema de actuación de los previstos en el apartado 1 del artículo 119 de la propia Ley.

2.- Cuando tal delimitación no sea posible por el avanzado estado de la edificación o por otras circunstancias que impidan el cumplimiento de los requisitos de dicho precepto legal, podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 117 de la Ley, y en su caso, en el artículo 121 de la propia Ley.

3.- Los polígonos o unidades de actuación cuya delimitación se contiene en Plan General, PLANOS 7.1, y sean directamente ejecutables con arreglo a las normas del mismo, sin necesidad de redactar un Estudio de Detalle, el sistema de actuación será el de Cooperación, salvo que los propietarios del 60% de los terrenos soliciten el sistema de compensación, o bien que por razones de necesidad o urgencia la corporación estimará conveniente la aplicación del sistema de expropiación. Los propietarios de suelo comprendido en la actuación costearán los costes de urbanización y efectuarán las cesiones de terrenos destinados a viales y dotaciones.

Norma 25: Delimitación de polígonos.

La delimitación de polígonos y unidades de actuación, cuando no estuvieren contenidos en los planes, se efectuará conforme al procedimiento establecido en el artículo 118 de la Ley de suelo, e igual procedimiento se seguirá para la modificación de los ya delimitados; y el sistema de actuación, si no figura determinado en el Plan, se elegirá al aprobarse la delimitación de polígonos o unidades de actuación.

Sección 3. Ejecución en suelo urbanizable programado. Aprovechamiento medio.

Norma 26: Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbanizable programado estarán obligados a efectuar las cesiones y demás obligaciones que impone el artículo 84 3, y concordantes de la Ley del Suelo, pudiendo exigir para su reparto

equitativo la reparcelación.

Norma 27: Ejecución en suelo urbanizable programado.

1.- La ejecución en el suelo urbanizable programado se efectuará mediante el sistema de ejecución que necesariamente establecerán los planes parciales de ordenación que se aprueben, los cuales deberán además contener las determinaciones que establecen las Normas 17 a 20 y 28.

2.- Los indicados planes parciales delimitarán los polígonos para su ejecución, los cuales deberán cumplir los requisitos establecidos en el párrafo 2 del artículo 117 de la Ley del Suelo.

Norma 28: Compensaciones en los aprovechamiento.

1.- Los planes parciales que se redacten en suelo urbanizable programado deberán prever las compensaciones que establece el número 2 del artículo 84 de la Ley 9 de Abril de 1.976, mediante propuesta en su memoria de alguna de las siguientes previsiones:

A. Si el aprovechamiento medio del sector es superior al aprovechamiento de la totalidad del suelo urbanizable programado, deberán prever la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del suelo edificable necesario que permita edificar en él la diferencia entre ambos aprovechamiento.

B. Si el aprovechamiento del sector fuese inferior al aprovechamiento medio, propondrá la reducción en los gastos de urbanización o el pago (por el Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante) de cantidades para cubrir tal diferencia, sin perjuicio de poder proponer que –en su caso- las cesiones de terrenos que previene el número 4 del artículo 84 la Ley.

2.- Cualquiera de los supuestos previstos en los dos apartados anteriores deberá justificarse en la Memoria, mediante estudio que acredite la procedencia de la propuesta que se efectúe, la cual el Ayuntamiento aceptara o modificará al aprobar el Plan Parcial.

3.- Las obligaciones dispuestas en los apartados de esta norma se establecen sin perjuicio de la obligación general de ceder el diez por ciento del aprovechamiento medio, que ordena el artículo 84. 3. b), de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, que igualmente se materializará en el suelo edificable correspondiente a una edificabilidad que equivalga a dicho porcentaje.

Norma 29: Momento de las cesiones de suelo.

En aplicación del Sistema de Cooperación, la firmeza en vía

administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en pleno domicilio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el Plan. (Art.124.1.R.G.).

En aplicación del sistema de compensación, la aprobación definitiva del Proyecto de compensación producirá los efectos antes descritos para la reparcelación (art.174.4.R.G.).

La ocupación de los terrenos destinados a sistemas generales de la adecuación urbanística incluidas en el Suelo Urbanizable Programado, podrá llevarse a cabo una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo Urbanizable Programado, hayan de hacer efectivos los propietarios afectados por dichos sistemas generales (art.52.R.G.).

No obstante, la Administración podrá adquirir por expropiación forzosa los terrenos necesarios para ejecutar los sistemas generales o llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano, (art. 134 L.S.), pudiendo repercutir el coste sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales (art. 145 L.S.).

Norma 30: Edificación

Los terrenos calificados de suelo urbanizable programado no podrán ser edificados, ni construirse en ellos instalación alguna, hasta que no tengan aprobado definitivamente el correspondiente plan Parcial, conforme dispone el art. 84 de la Ley del Suelo, no obstante, podrán efectuarse las obras e instalaciones prevista en el párrafo 1 del indicado artículo de la Ley del Suelo en las condiciones establecidas en la norma 5.

Sección 4: Ejecución en suelo no urbanizable.

Norma 31: Suelo no urbanizable.

Los terrenos calificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones que establecen los artículos correspondientes de la Ley del Suelo, pudiendo edificarse solo con las condiciones y normas de las correspondientes zonas y en aplicación del art. 86 de la Ley de Suelo.

Sección 5. Ejecución del sistema general de comunicación y de parques y jardines públicos.

Norma 32: Suelo para sistemas generales.

1.- Los suelos necesarios para la ejecución total o parcial del sistema general de comunicaciones y de los parques y jardines públicos aprobado por este Plan general o de algunos de sus elementos, podrá efectuarse a través de la expropiación forzosa en cualquiera de los suelos del término municipal. No obstante, la Administración podrá destinar directamente a tales fines los suelos que hubiere adquirido o adquiriera en virtud de cualquier otro título.

TITULO IV.- Régimen del Suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable programado, clasificado en zonas y usos globales.-

Sección preliminar: DISPOSICIONES GENERALES.-

Norma 33: Correspondencia con los planos.

En obligado desarrollo de los apartados a) y b5 y d) del artículo 12, 1 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y ordenación de zonas que figuran grafiadas en los planos 5 de este plan general de ordenación urbana halla su correspondencia específica en las Normas de este Título.

Norma 34: Zonas y usos globales.

Las Normas comprendidas en este Título se refieren al suelo clasificado en zonas concretamente delimitadas, y situadas en S.U. y S.N.U.

En S.U.P. el específico tratamiento en cuanto a edificabilidad y usos peculiares viene determinado por los usos globales.

Norma 35: Sobre Patrimonio Histórico-Artístico y Cultura.

1.- Concepto.- Establecer Normas y grados de protección para edificios, entornos o lugares de interés histórico y cultural.

2.- Normas sobre zonas arqueológicas.- Dentro de estas zonas será preceptivo por parte del Ayuntamiento, como trámite previo a la concesión de licencia de obras de cualquier tipo, el comunicar el inicio de expediente al Ministerio de Cultura. En cualquier caso, los trabajos de excavación serán permanentemente vigilados por parte del Ayuntamiento. La concesión de licencias no se realizará hasta transcurridos 30 días desde el aviso al Ministerio de Cultura.

Estas zonas, comprenden los siguientes sectores:

1.- C/ Hurtado Lorente y otras.

2.- Voz Negra.

3.- Soto del Río.

4.- Cabezo del Agua Salada.

5.- Casco antiguo.

3.- Normas sobre entornos de protección.- Se establecen entornos de protección para la Noria, Museo y acueducto situados junto a la carretera N-340. En estas zonas no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo las que autorice el Ministerio de Cultura. Los edificios cuyas fachadas recaigan y sean colindantes a esta zona deberán ser objeto asimismo del informe de dicho Ministerio.

4.- Edificios y construcciones de interés: Se establecen tres grados de protección:

- a) Construcciones a reconstruir.
- b) Construcciones a mantener parcialmente.
- c) Construcciones a mantener.

En cada uno de estos grados nos encontramos con los siguientes elementos:

- a) Edificios o construcciones a reparar o reconstruir en su estado primitivo:
 - Fachada del convento de los Mínimos.
 - Casa de la Inquisición.
- b) Edificios o construcciones que pueden derribarse pero manteniendo la composición y elementos de fachada en la nueva construcción que se realice.
 - Casa Cobarro en C/ General Mola.
 - Casa Caride en C/ Mayor.
 - Casa Cobarro en C/ Mayor
 - Casa en C/ Jara Carrillo esquina Plaza Juan XXIII.
 - Cuartel Guardia Civil en C/ Cura.
- c) Edificios o construcciones que deben mantenerse.
 - Iglesia de la Asunción.
 - Capilla del Convento de HH. Salesianas.
 - Iglesia de San Roque.
 - Ermita y Convento de los Mínimos.

- Casa de Juan Antonio López.
- Fábrica de conservas de Esteva.
- Chalet de José Precioso.
- Estación de viajeros de ferrocarril.
- Estación de Lorca.
- Chimenea de la fábrica de la Esencia.
- Chimenea de la fábrica del Orujo.
- Chimenea de la fábrica de Cobarro en Avd. de Murcia.
- Chimenea de fábrica de Los Silla.
- Noria y acueducto de la Acequeta.

Norma 36: Edificios singulares.

Los edificios así denominados en el plano 7.3 “Alturas de edificación en zonas 1 y 2b”, corresponden construcciones de tipo singular generalmente con el uso de equipamiento: Ayuntamiento, Iglesias... o bien a otras que se trata de proteger o por cualquier otro motivo y que se incluyen así dentro de esta denominación.

En cualquiera de los casos su altura queda establecida como igual a la actualmente existente.

Sección 1ª.- Normas particulares de zonas.

Zona 1a.- “CASCO ANTIGUO”

Norma 1a.1.- Concepto.

Comprende aquella zona de la población integrada por el núcleo antiguo de la misma y casi coincidente con los barrios de San Pedro y San Roque, con edificaciones generalmente de reducida altura y en periodo de renovación.

Solares o parcelas de pequeñas dimensiones y de forma irregulares, así como viario de escasa entidad y trazado espontáneo apoyado en parte en el paso de los antiguos caminos.

Norma 1a.2.- Ordenación.

La edificación, por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de cada sector, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitación de alturas y profundidad edificable.

Norma 1a.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

La edificación de esta zona se regirá por las siguientes limitaciones:

1. Altura máxima:

Calle Mayor: 6 plantas.

Restantes calles: Entre 3 y 5 plantas, reflejándose en el plano 4 E. 1/5000 la correspondiente a cada calle.

2. Altura mínima:

Una planta menos que las fijadas como máximas en cada caso.

3. Fondo edificable:

Será de 18 metros a partir de la alineación oficial de calle. En planta baja podrá ocuparse la totalidad del solar.

Norma 1a.4.- Alineaciones.

Serán las señaladas en planos -6- a E. 1/2000.

Entre las alineaciones proyectadas se recogen las acordadas en su día por el Excmo. Ayuntamiento respecto a las calles:

- Empedrada.
- Cartagena.
- Ramón y Cajal.
- Montoya y Tropel.
- General Mola.
- San Sebastián y Solares.
- Madrid.
- San José.

En las calles y plazas de los antiguos barrios de San Roque y San Pedro con altura edificable máxima de 3 plantas no se recomienda el uso de chaflanes en las esquinas.

Norma 1a.5.- Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona atenderán a las siguientes condiciones:

1: Se admiten toda clase de vivienda.

2: Se admiten usos comerciales y bancarios. Se incluyen en esta categoría los comercios al detall, locales de exposición, bares, restaurantes, salas de espectáculos y locales de diversión.

3: Se admiten los usos de oficinas y despachos.

4: Se admiten sin limitación los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.

5: Se limitan los usos industriales a industrias y almacenes no molestos para la vivienda, con superficie y número de empleos máximos de 250 m² y 15 empleos respectivamente. (CATEGORIA 1ª).

6: Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, en edificios de 3 o más viviendas, situados en calles de anchuras igual o superior a 4,5 metros.

7: Las calles de esta zona 1 de anchura inferior a 4,50 m. en alguno de sus puntos paulatinamente tenderán a ser declaradas peatonales.

Norma 1a.6.- Condiciones estéticas.

Todas las edificaciones que se construyan en los cascos antiguos no desentonaran del ambiente. A estos efectos, se prohibirá el empleo de materiales y colores que entren en conflicto con los dominantes en la zona, así como, se tendrá en cuenta en la composición de fachadas la escala general, decoración y proporción de huecos, de acuerdo con las edificaciones de carácter existentes.

Norma 1a.7.- Condiciones Higiénicas.

Serán las señaladas en las Ordenanzas Municipales en lo que se refiere a composición interior, oberturas, patios e instalaciones.

Norma 1a.8.- Condiciones Generales.

Todas aquellas que se deriven de las Ordenanzas Municipales de edificación y que expresamente no se contradigan con la normativa de la zona.

Zona 2a.- “TRANSICION DE ENSANCHE EN CONSERVACION”

Norma 2a.1.- Concepto.

Comprende aquellos sectores con una edificación reciente y un carácter unitario que resulta conveniente mantener.

Estos sectores son:

- Barrio de San José Obrero

- Viviendas protegidas José Solís.
- Urbanización Florentino Gómez.

Norma 2a.2.- Ordenación y condiciones de volumen y uso.

Las edificaciones incluidas en esta zona no podrán sufrir alteraciones en su volumétrica, uso o aspecto anterior. Se autorizarán tan solo las reformas interiores que no afecten a dichos aspectos.

Zona 2b.- “TRANSICION DE ENSANCHE EN COLMATACION”

Norma 2b.1.- Concepto.

Comprende aquellas zonas, exteriores a las del Casco antiguo, de trazado y formación reciente y en las que se prevé la edificación por colmatación de los solares aún existentes y por sustitución de edificaciones de planta baja por otras de mayor altura.

Norma 2b.2.- Ordenación.

La edificación se llevará a cabo en manzana cerrada, con limitación de alturas y profundidad edificable con excepción de las edificaciones recientes a la carretera de Murcia, cuya ordenación se prevé en bloques aislados, según las alineaciones de edificación que se señalan en planos - 5 – a E. 1:2.000, con espacios libres privados delimitados por las alineaciones de viario reflejas en planos - 6 - E: 1:2.000.

Norma 2b.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

La edificación en esta zona se regirá por las siguientes limitaciones:

1. Altura máxima:

Calle Mayor (antes Calvo Sotelo): 6 plantas.

Restantes calles entre 3 y 5 plantas, reflejándose en plano -7. 3– E. 1:5000 la correspondiente a cada calle. Se autoriza como altura máxima, la de 4 plantas donde el plano de alturas indique 3 plantas, con la única limitación de que tan solo tres de ellas podrán estar destinadas a uso residencial.

2. Altura mínima:

Dos plantas menos que las fijadas como máximas en cada caso.

3. Fondo edificable:

Se fijará en 18 metros, a partir de la alineación oficial de calle, para las manzanas de edificación cerrada, pudiendo ocuparse en planta baja la totalidad del solar.

4. La altura máxima en metros será en cada caso

$$\text{Altura} = n \times 3 + 1$$
 siendo $n = \text{N}^\circ$ de plantas.

Norma 2b.4.- Alineaciones.

Serán las señaladas en planos - 6 - a E 1/2000.

Norma 2b.5.- Condiciones de uso, estéticas, e higiénicas y generales.

Serán de aplicación las NORMAS:

1.5
 1.6
 1.7
 1.8

de la Zona - 1 - de las presentes NORMAS.

Norma 2b.6.- Polígonos de ejecución.

Se delimitan cuatro Polígonos de Ejecución del 1 al 4, al objeto de gestionar la cesión de unos espacios libres y viarios que se señala en los planos 7.1 y 7.2.

Zona 2c.- “TRANSICION DE ENSANCHE EN RENOVACION”:

Norma 2c.1.- Concepto.

Comprende aquellas zonas de suelo urbano, generalmente periféricas al casco antiguo, que han mantenido hasta ahora un uso industrial u otros distintos al residencial en el que ahora se incluyen.

Se prevé pues una renovación total de edificaciones motivada por el cambio de uso.

En estos sectores, que en su día estuvieron la mayoría situados en la periferia y hoy han quedado englobados en el casco urbano, se plantea la correspondiente reordenación o renovación que permita liberar espacios libres para dotaciones mediante una compensación en volumen edificable.

Norma 2c.2.- Ordenación.

La edificación, según una ordenación nueva, sujeta a determinados límites volumétricos, se estudia de conjunto para cada sector, en los planos 7.1.

Delimitación de Polígonos y Unidades de actuación, y en los planos 7.2. Volúmenes de Edificación.

Norma 2c.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

1.- Alturas:

El máximo número de plantas a edificar será de 6 sin sobrepasar la altura máxima de $(n \times 3 + 1)$ siendo $n = N^{\circ}$. de plantas.

2.- Edificabilidad:

Para el uso de vivienda será de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ De suelo bruto del polígono o unidad de actuación.

Para uso exclusivamente comercial en planta baja, será admisible el incremento opcional de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.- Parcela mínima:

Será de 100 m^2 de superficie y 6 m de fachada mínima en cualquier sentido.

Norma 2c.4.- Condiciones de uso, estéticas, higiénicas y generales.

Serán de aplicación las NORMAS: 1.5
1.6
1.7
1.8

de la ZONA - 1 - excepto en el punto 6 de la norma 1.5 relativo a aparcamientos, que será como a continuación se expresa:

“6.- Será obligatoria la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda que se construya y en su caso por cada 100 m^2 o fracción destinados a locales comerciales.”

Norma 2c.5.- Desarrollo de la Ordenación.

Para el desarrollo de esta zona se delimitan polígonos de ejecución y unidades de actuación en los planos 7.1 del presente Plan General y podrá realizarse, bien directamente según la ordenanza ordenación prevista en los planos 7.2, efectuando las cesiones de viales y dotaciones reflejados los mismos, y realizando las obras de urbanización correspondientes, o bien mediante una nueva ordenación a través de estudio de detalle que, comprendiendo como mínimo, una de las unidades de actuación delimitada, cumpla las determinaciones del presente Plan General recogidas en los planos –seis- 6 y en la norma 2c.3 de acuerdo así mismo con las decisiones de la norma 12

(sección 2, del Título II), ambas de las presentes Normas Urbanísticas.

1.- Sectores incluidos en la zona 2c como polígonos de ejecución.

CLAVE	DENOMINACION	UNIDADES DE ACTUACION
2c.1	C/ Carmen y Ferrocarril	I a IX
2c.2	Convento de San Francisco	I
2c.3	Fábrica de Juan Esteva	I
2c.4	Carretera de Murcia	I a II
2c.5	Montaje de Cobarro	I
2c.6	Montaje-Aviación-Almagro-Cobarro	I a V
2c.7	Casa de la Inquisición	I

2.- Superficies.-

Las superficies de los polígonos y de cada una de sus unidades son las siguientes:

2c.1 Sector C/ CARMEN Y FERROCARRIL:

Unidad I	Mercado de Ganados.....	16.000 m ²
Unidad II	Pelayo López	28.450 m ²
Unidad III	Fábrica de Caride.....	10.500 m ²
Unidad IV	Cerámica Galindo.....	15.600 m ²
Unidad V	Ibáñez	2.600 m ²
Unidad VI	Renfe Norte.....	34.500 m ²
Unidad VII	León Paredes.....	4.000 m ²
Unidad VIII	Granson, S.A.....	3.000 m ²
Unidad IX	Ayuntamiento	4.058 m ²
		<u>118.708 m²</u>

2c.2 Sector CONVENTO DE SAN FRANCISCO:

Unidad I - Fábrica de las Palas.....	7.000 m ²
--------------------------------------	----------------------

2c.3 Sector FABRICA DE JUAN ESTEVA:

Unidad I - Fábrica de Conservas.....	7.400 m ²
--------------------------------------	----------------------

2c.4 Sector CARRETERA DE MURCIA:

Unidad I - Fábrica de conservas.....	4.200 m ²
Unidad II - Zona de cultivos.....	<u>11.900 m²</u>
	16.100 m ²

2c.5 - Sector MONTAJE DE COBARRO:

Unidad I- Cobarro.....	10.600 m ²
------------------------	-----------------------

2c.6 - Sector MONTAJE DE AVIACION ALMAGRO-COBARRO:

Unidad I	Montaje de Aviación	12.000 m ²
Unidad II	Fábrica de Maderas	12.000 m ²
Unidad III	Fábrica de Cobarro	25.700 m ²
Unidad IV	Renfe Sur	18.200 m ²
Unidad V	Avd. Basilio Cobarro.....	800 m ²
		<u>68.700 m²</u>

2c.7 - Sector CASA DE LA INQUISICION:

Unidad I- Casa y huerto.....7.600 m²

3.- Aprovechamiento.

La superficie total de la zona 2c asciende a la cantidad de 251.100 metros cuadrados siendo su aprovechamiento con destino a viviendas de $251.100 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 301.320 \text{ m}^2$ opcionalmente y con destino exclusivo a locales comerciales se permite un aprovechamiento adicional de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ equivalente a:

$$251.100 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 50.220 \text{ m}^2$$

Estos aprovechamientos se situarán según las previsiones de la Norma 2c.5.

Zona 3.- “RESIDENCIAL PERIFERICA”:

Norma 3.1.- Concepto.

Comprende aquellos sectores exteriores y contiguos a las zonas de “Casco Urbano” y Transición de Ensanche (en sus diversas modalidades) con edificación incipiente o nula.

Se plantea en ellos una adecuada ordenación que permita liberar espacios para dotaciones mediante la adecuada compensación en volumen edificable.

Norma 3.2.- Ordenación.

La edificación se ordena de acuerdo y sujeta a unos determinados límites volumétricos, estudiándose de conjunto para cada sector en los planos. “Polígonos y Unidades de Actuación”: 7.1 “Delimitación” y 7.2- “Volúmenes

Norma 3.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

1.- Alturas:

El máximo número de plantas a edificar será de 5 sin sobrepasar la altura máxima de: $(n \times 3 + 1)$, siendo $n = N^{\circ}$ de plantas.

Se exceptúa el sector 3.5 (Cabezo del Bolo) donde opcionalmente y para uso comercial el máximo número de plantas (plano 7.2 "Volúmenes de edificación") podrá en cada caso incrementarse en una para uso exclusivamente comercial, sin sobrepasar el volumen edificable según el apartado 2 de esta Norma.

2.- Edificabilidad:

En viviendas máximo de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de suelo del polígono o Unidad de Actuación. Incremento opcional de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en planta baja para uso exclusivo de comercial.

3.- Parcela mínima.

Será de 100 m^2 de superficie y 6 metros de fachada en cualquier sentido.

Norma 3.4.- Condiciones de uso, estéticas, higiénicas y generales.

Serán de aplicación las NORMAS: 1.5
1.6
1.7
1.8

de la ZONA -1- excepto en el punto 6 de la norma 1.5 relativo a aparcamientos, que será como a continuación se expresa:

"6.- Será obligatoria la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda que se construya y en su caso por cada 100 m^2 o fracción destinadas a locales comerciales".

Norma 3.5.- Desarrollo de la Ordenación.

Para el desarrollo de esta zona se delimitan polígonos de ejecución y unidades de actuación en los planos 7.1 del presente Plan General, y podrá realizarse, bien directamente según la ordenación prevista en los planos 7.2, efectuando las cesiones de viales y dotaciones reflejadas en los mismos, y realizando las obras de urbanización correspondientes, o bien mediante una nueva ordenación a través de estudio de detalle que, comprendiendo, como mínimo, una de las unidades de actuación delimitada, cumpla las determinaciones del presente Plan General recogidas en los planos 6 y en la Norma 3.3. De acuerdo asimismo con las decisiones de la Norma 12 (Sección 2. Del Título II), ambas de las presentes Normas Urbanísticas.-

1.- Sectores incluidos en la ZONA 3 como polígonos de ejecución.-

CLAVE	DENOMINACION	UNIDADES DE ACTUACION
3.1	Huerto de los Frailes	I y II
3.2	Carretera de Mula	I a X
3.3	La Torrica	I a VII
3.4	Carretera de Barqueros	I
3.5	Camino de la Piedra	I a III
3.6	Calle San Sebastián	I a IV
3.7	Cabezo del Bolo	I y II
3.8	Las Tejas	I y II

2.- Superficies.

Las superficies de los Polígonos y de cada una de sus Unidades son las siguientes:

3.1.- Sector Huerto de los Frailes.

Unidad I	Huerto	42.530 m ²
Unidad II	Calle Nuestra Sra. de la Salud	18.000 m ²
		<u>60.530 m²</u>

3.2.- Sector carretera de Mula.

Unidad I	Polideportivo	6.800 m ²
Unidad II	Cerámica.....	10.500 m ²
Unidad III	López Giménez.....	2.500 m ²
Unidad IV	Calle Trafalgar.....	1.200 m ²
Unidad V	HH. Salesianas	8.300 m ²
Unidad VI	Palazón	6.500 m ²
Unidad VII	Calle Montejurra.....	3.800 m ²
Unidad VIII	López Jara	18.500 m ²
Unidad IX	Cobarro	11.700 m ²
Unidad X	Ortíz	11.100 m ²
		<u>80.900 m²</u>

3.3.- Sector de La Torrica.

Unidad I	Turbedal 1	500 m ²
Unidad II	Turbedal 2	450 m ²
Unidad III	Turbedal 3.....	800 m ²
Unidad IV	Turbedal 4.....	3.900 m ²
Unidad V	Calle en proyecto	1.750 m ²
Unidad VI	La Ceña	1.100 m ²
Unidad VII	Huerto	1.900 m ²
		<u>10.400 m²</u>

3.4.- Sector Carretera de Barqueros.

Unidad I	Carretera.....	19.200 m ²
----------	----------------	-----------------------

3.5.- Sector Camino de la Piedra.

Unidad I	Cobarro	8.100 m ²
Unidad II	Escuelas.....	9.900 m ²
Unidad III	Calle Moreras.....	2.800 m ²
Unidad IV	Camino de la Piedra.....	4.000 m ²
Unidad V	Avenida Santa Ana	3.500 m ²
		<u>28.300 m²</u>

3.6.- Sector Calle San Sebastián.

Unidad I	Calle Eras.....	5.000 m ²
Unidad II	Tormo.....	5.000 m ²
Unidad III	Calle San Sebastián.....	14.900 m ²
Unidad IV	Jacinto Benavente.....	11.000 m ²
		<u>35.900 m²</u>

3.7.- Sector Cabezo del Bolo.

Unidad I	Cabezo.....	15.000 m ²
Unidad II	Zona escolar	11.500 m ²
		<u>26.500 m²</u>

3.8.- Sector Las Tejas.

Unidad I	Riquelme	5.500 m ²
Unidad II	Cruce	2.400 m ²
		<u>7.900 m²</u>

3.- Aprovechamiento.

La superficie total de la zona 3 asciende a la cantidad de 269.630 m² siendo su aprovechamiento con destino a viviendas de: 269.630 m² x 0,8 m²/m² = 215.704 m² opcionalmente y con destino exclusivo a locales comerciales se permite un aprovechamiento adicional de 0,2 m²/m² equivalente a:

$$269.630 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 53.926 \text{ m}^2$$

Estos aprovechamientos se situaran según las previsiones de la Norma 3.5.

Zona 4 - "INDUSTRIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA"

Norma 4.1.- Concepto.

Comprende un solo sector de suelo urbano, situado a la izquierda de la carretera M-534 a Javalí Nuevo, con un tipo de edificación mixta industrial-residencial, encontrándose en un periodo de colmatación de los solares que aún quedan libres.

Su formación reciente y su tendencia al mantenimiento de uso hacen aconsejable conservar estas características.

Norma 4.2.- Ordenación.

La edificación por colmatación o sustitución de edificios inadecuados se efectuará mediante edificaciones dedicadas al uso exclusivo de industria, de vivienda o de industria y vivienda.

Norma 4.3.-Condiciones de volumen.

Se permitirá un máximo de dos plantas con una altura total de 8 m.

Norma 4.4.-Condiciones de uso.

1.- Se permitirá el uso industrial en planta baja y el de vivienda en planta 1ª para las industrias clasificadas en las Ordenanzas de 1ª y 2ª categoría, es decir para aquellas industrias o almacenes no molestas para las viviendas (1ª categoría) o para los que aún siendo incómodos para la vivienda se admiten contiguos a ella (2ª categoría).

2.- Asimismo permitirá el uso exclusivo industrial o de vivienda. El uso exclusivo industrial podrá ubicar industrias de 1ª y 2ª categoría y de 3ª categoría, es decir aquellas que son incompatibles con la vivienda en un mismo edificio.

3.- Aún cuando la estricta clasificación de las posibles industrias o según su categoría se hará de acuerdo con las limitaciones especificadas en las Ordenanzas, de un modo general en esta zona se admitirán:

Almacenes, almacenes comerciales, naves de clasificación y envasado y talleres.

4.- Será obligatorio la previsión de un aparcamiento por cada 200 m² de edificación.

Norma 4.5.- Condiciones de Higiene.

De acuerdo con el anexo N° 2 del Decreto de 30-XI-1961 sobre

‘Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas’ y posteriores modificaciones, serán preceptivas las concentraciones máximas permitidas que allí se especifican, tanto en el ambiente interior como en lo humos desprendidos a la boca de las chimeneas.

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos bases o combustibles líquidos en concentración tales que puedan perjudicar la conservación de la red.

El nivel de ruido no sobrepasara los 50 decibelios.

Norma 4.6.- Condiciones estéticas.

La composición será libre y las edificaciones tendrán aspecto cuidado.

Norma 4.7.- Condiciones generales.

Todas aquellas que se deriven de las Ordenanzas Municipales de edificación y que expresamente no se contradigan con la normativa de la zona.

Zona 5- “INDUSTRIAL”.

Norma 5.1.- Concepto.

Corresponde a aquellos sectores de suelo urbano destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, a operaciones de clasificación y envasado y a la instalación de las actividades de obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Norma 5.2.- Ordenación.

Será libre dentro de las parcelas determinadas por el viario y alineaciones del presente Plan General, si bien se evitarán las medianerías vistas.

Norma 5.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

1.- Ocupación:

- Industrias artesanales: 90% del solar.
- Resto de industrias: retranqueo de 5 m a alineaciones oficiales y de 3 m a linderos.

2.- Altura:

Máxima de dos plantas y 8 m de altura, con la posibilidad de reordenar los volúmenes hasta una altura máxima de 5 plantas ($5 \times 3 + 1 = 16$ m) mediante un Estudio de Detalle.

3.- Edificabilidad:

El máximo aprovechamiento no rebasara el de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta.

4.- Parcela mínima:

Será de 500 m^2 .

Norma 5.4.- Condiciones de uso.

1. Se admitirán todas las industrias, sin limitaciones de superficies ni potencia, con excepción de las peligrosas cuya peligrosidad se base en la fabricación o manipulación de explosivos, y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o materiales radioactivos por encima de los límites que fijan las disposiciones especiales sobre esta materia.

Las restantes industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deberán adoptar las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

2. Se admitirá una vivienda para guardería por industria superior a 2.000 m^2 .
3. Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 de edificación.
4. Se permitirá el uso hotelero exclusivamente en parcelas recayentes a la carretera N -340.
5. Se admiten sin limitación los restantes usos:

Comercial, Administración y Gobierno, Culto, Cultura y Deportivo, siempre que con su ocupación no se desvirtúe el uso industrial preferente.

6. En todo caso se consideran compatibles los parques y jardines públicos y los equipamientos que resulten del cumplimiento de la Ley, así como las instalaciones propias de los SERVICIOS URBANOS tales como:
 - Cuarteles de bomberos.
 - Laboratorios de organismos públicos.
 - Instalaciones de captación y depósito de agua.

- Instalaciones depuradoras de aguas potables y residuales.
- Estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico.
- Estaciones de tratamiento y vertido de basuras.
- Cementerios.

Norma 5.5.- Condiciones de Higiene.

De acuerdo con el anexo nº 2 del Decreto de 30-XI-61 sobre “Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas” y posteriores modificaciones, serán preceptivas las concentraciones máximas permitidas que allí se especifican, tanto en el ambiente interior como en los humos desprendidos a la boca de la chimenea.

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos, bases o combustibles líquidos en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red. En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas como filtros, cámaras de dilución o neutralización o en su caso, estaciones depuradoras completas.

No se permitirá sobrepasar un nivel de ruido de 50 decibelios medio en un eje de la calle o calles contiguas a la industria que se considere.

Asimismo deberán cumplirse cuantas disposiciones sobre medio ambiente en aguas continentales y atmósfera se promulguen durante la vigencia del presente Plan General.

Norma 5.6.- Condiciones Estéticas.

La composición será libre. Los edificios industriales que se construyan en esta zona tendrán aspecto cuidado.

Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra u otro material opaco hasta una altura máxima de 0,80 m y el resto hasta 2 m con construcciones ligeras o muy caladas, o con setos verdes.

Las zonas libres de parcela que en su caso pudieran quedar, serán tratadas como aparcamiento o espacios libres privados, debiendo dotarse de plantación y arbolado que se especificará en los correspondientes proyectos.

Norma 5.7.- Condiciones Generales.

Todas aquellas que se deriven de las Ordenanzas Municipales de Edificación y que expresamente no se contradigan con la normativa de la zona.

Zona 6. - “EQUIPAMIENTOS PUBLICOS”

Norma 6.1.- Concepto.

La zona de “Equipamientos públicos” clarificada así en los planos del presente Plan General, comprende los terrenos situados en suelo urbano y suelo no urbanizable, íntegramente destinados a usos colectivos públicos o privados.

No comprende los denominados equipamientos terciarios, o sea los que tienen marcado signo comercial como son: tiendas, oficinas, bancos, hoteles, grandes almacenes, etc... de propiedad privada.

Norma 6.2.- Ordenación.

1. Las distintas arreas calificadas como zona 6 se clasifican en cuatro situaciones diferentes:

- Situación 1ª: Edificios para equipamientos actualmente existentes situados entre medianeras con ocupación superior al 70% de su parcela.
- Situación 2ª: Edificios para equipamientos actualmente existentes situados dentro de una parcela mayor, con baja ocupación.
- Situación 3ª: Zonas de equipamiento situadas en sectores 2b, 2c y 3.
- Situación 4ª: Zonas de equipamiento situadas en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de volumen:

En situación 1ª y 2ª limitación de altura a la edificable en el tramo de calle de su situación, sin limitación de fondo edificable.

En situaciones 3ª y 4ª un máximo de 1 m²/1 m² de parcela neta.

3. Condiciones de uso.

En situación 4ª, los actuales depuradora y depósitos de agua.

En las restantes situaciones:

- Administración y gobierno (administración central, cuarteles, prisiones, correos, telégrafos, teléfonos, y oficinas de administración local y mercados).
- Comunidad y culto (salas para asambleas, iglesias con sus anexos).
- Cultura (Escuelas maternas, centros de E.G.B., escuelas de Formación Profesional, Centros de Enseñanza secundaria, museos y bibliotecas).

- Ocio y deporte (centros sociales de sociedades, clubes, casinos y hermandades, centros deportivos públicos y privados).
- Asistenciales (guarderías infantiles, dispensarios, hospitales, asilos y hogares para matrimonios ancianos).

Norma 6.3.- Sistema de Gestión.

Las áreas calificadas como - 6 - situadas en cualquiera de los sectores de suelo urbano, excepto en las zonas 2c, 3 y la 2b.1 (Ermita de Miñano) de los planos -5- del presente Plan General, que no fueren de propiedad pública, se adquirirán por el sistema de expropiación.

Los situados en las citadas zonas 2c, 3 y 2b (Ermita de Miñano) se adquirirán por el sistema de compensación o cooperación, mediante compensación o reparcelación, entre los propietarios comprendidos en los polígonos o unidades de actuación delimitados en los planos 7.1, de acuerdo con la normativa de las zonas 2c y 3 y con la ordenación prevista en los planos 7.2 del presente Plan General, alternativamente y por razones de urgencia en la implantación de los servicios, en estas zonas podrá actuarse por el sistema de expropiación.

Zona 7 - “ESPACIOS LIBRES PUBLICOS”

Norma 7.1.- Concepto.

La zona de “espacios libres públicos” clasificado así en los planos del presente Plan General, comprende los terrenos situados en suelo urbano, con proporción grande de vegetación y dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos y al mantenimiento de la calidad ambiental de la vida urbana.

Norma 7.2.- Ordenación

En esta zona quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter.

Se podrán permitir no obstante las construcciones destinadas a servicios del parque y sus usuarios (como pueden ser casetas de herramientas de jardinería, sanitarios, bares, restaurantes o cabinas telefónicas) y a los usos culturales deportivos o recreativos si tienen acceso público y gratuito, con las situaciones y volúmenes proyectados de acuerdo con su ordenación y proyecto de urbanización subsiguiente.

La edificabilidad máxima podrá ser de 0,1 m²/m² de jardín o parque y una altura máxima de 10 m.

Esta Norma se entenderá además encaminada a la conservación de árboles y arbustos, así como el incremento de la dotación arbórea y en general a la creación y conservación de los mantos de vegetación de las

zonas urbanas.

Norma 7.3.- Sistema de Gestión.-

Las áreas calificadas como -7- situadas en cualquiera de los sectores de suelo urbano excepto en las zonas 2c y 3 y 2b de los planos -5- del presente Plan General, que no fuesen de propiedad pública, se adquirirán por el sistema de expropiación.

Las situadas en las citadas zonas 2c, 3 y 2b, se adquirirán por el sistema de Compensación o Cooperación, mediante compensación o reparcelación entre los propietarios comprendidos en los polígonos o unidades de actuación delimitados en los planos 7.1, de acuerdo con la normativa de las zonas 2b1, 2c y 3 y con la ordenación prevista en los planos 7.2 del presente Plan General.

Administrativamente y por razones de urgencia en la implantación de los servicios, en estas zonas podrá actuarse por el sistema de expropiación.

ZONA 8 - PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES:

Norma 8.1.- Concepto.-

La zona 8 "Protección de cauces y comunicaciones" señalada en los planos, establece las siguientes zonas de protección:

- 1.- Zonas de protección de cauces públicos.
- 2.- Zonas de protección de ferrocarriles.
- 3.- Zonas de protección de carreteras y caminos públicos.

Norma 8.2.- Zonas de Protección.-

Se establecen las siguientes zonas de protección:

1. De cauces públicos: Zona de 50 metros de anchura a cada lado del río.
2. De ferrocarriles: 20 metros de anchura a cada lado del eje del trazado de la vía férrea.
3. De carreteras: La establecida para cada tipo por la vigente Ley de carreteras, Ley 51/1974 de 19 de diciembre. En dominios públicos 15 metros a cada lado del eje del camino.

Norma 8.3.- Condiciones de uso.-

Sobre esta zona podrá establecerse el uso de aparcamiento subterráneo o en superficie y los de Estaciones al servicio de la carretera y

gasolineras, en todo caso con sujeción a las distancias mínimas de separación señaladas por el M.O.P.U. para carreteras y ferrocarriles.

Zona 9- “AGRICOLA DE INTERES”:

Norma 9.1.- Concepto.-

La zona “Agrícola de interés”, así clasificada en los planos -5- del presente Plan General comprende los terrenos no urbanizables de cultivo intensivo, y normalmente de regadío por aguas superficiales y que deben ser objeto de protección especial, no solo por razones agrarias sino también paisajísticas.

Norma 9.2.- Ordenación y usos tolerados.

1. Los sectores pertenecientes a esta ZONA 9 estarán vinculados a la conservación de sus actuales características agrícolas y paisajísticas, siendo objeto de una especial protección a los efectos del art. 86 de la Ley del Suelo.
2. En desarrollo del art. 86 y en relación con art. 85, apartados 1º, 2º, 3º y 4º, no se considerará lesionado los valores que se quiere proteger las siguientes construcciones, sujetas a específicas limitaciones:
 - a) Construcciones para explotaciones agrícolas relacionadas con la naturaleza y destino de la finca, siempre que se sujeten a las NORMAS del Ministerio de Agricultura y cumplan con la normativa propia de la zona en cuanto a edificabilidad, altura y uso.
 - b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Sectores necesarios para albergar grandes instalaciones adscritas al funcionamiento de determinados servicios públicos, tales como instalaciones de captación y depósito de agua, depuradoras de aguas potables y residuales y estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico.

Se ajustarán al cumplimiento de las normas de esta zona y a las previsiones máximas de volumen para las zonas -6- en suelo no urbanizable, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.
 - c) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar sin posibilidad de formar núcleo de población. Se ajustarán al pleno cumplimiento de las normas de esta zona.
3. En función del genuino carácter que quiere protegerse se considerarán excluidos:

- a) Usos residenciales de viviendas agrupadas con o sin elementos comunes con excepción de las previsiones de la NORMA 9.5 apartado b.
- b) Equipamientos de cualquier clase que no se ajusten a las previsiones de la NORMA 9.2 apartado.
- c) Cualquier clase de uso industrial y de almacenes.

Norma 9.3.- Régimen de ordenación.

A efectos de la presente normativa se distinguen dos regímenes de edificación tolerada:

- a) Diseminada.
- b) Alineada con frente a caminos de huerta "Camino edificable".

Norma 9.4.- Edificación diseminada.

Podrán edificarse una vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura y un máximo de 7 m, con ocupación que no supere el 10% de la total superficie de la parcela con un máximo de 300 m².

La parcela mínima en cualquier caso habrá de ser igual o mayor de 5 tahullas equivalentes a 5.590 m².

Las edificaciones deberán distar un mínimo de 10 m de los linderos y caminos públicos.

Zona 10 – "RURAL":

Norma 10.1.- Concepto.

La zona "Rural" así clasificada en los planos -5- se extiende sobre suelo no urbanizable del presente Plan General.

Comprende los terrenos yermos o cultivados que no reúnen especial interés agrario ni urbanístico, para protegerlos contra una posible utilización abusiva. Esta calificación es independiente de la existencia o no de regadío.

Norma 10.2.- Ordenación y usos tolerados.

1. Los sectores pertenecientes a esta zona 10 estarán vinculados a la conservación de sus actuales características agrícolas y paisajísticas, siendo objeto de una especial protección a los efectos del art. 86 de la Ley del Suelo.
2. En desarrollo del art. 86 y relación con el art. 85 apartados 1º, 2º, 3º y 4º no se considerará lesionados los valores que se quiere proteger las

siguientes construcciones, sujetas a específicas limitaciones :

- a) Construcciones para explotaciones agrícolas agropecuarias relacionadas con la naturaleza y destino de la finca, siempre que se sujeten a las NORMAS del Ministerio de Agricultura y cumplan con la normativa propia de la zona en cuanto a edificabilidad, altura y uso.
- b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Sectores necesarios para albergar grandes instalaciones adscritas al funcionamiento de determinados servicios públicos, tales como instalaciones de captación y depósito de agua, depuradoras de aguas potables y residuales y estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico.

Se ajustarán al cumplimiento de las Normas de esta zona y las previsiones máximas de volumen para las zonas - 6 - en suelo no urbanizable, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

- c) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, sin posibilidad de formar núcleo de población. Se ajustarán al pleno cumplimiento de las normas de esta zona.

3. En función del genuino carácter que quiere protegerse se considerarán excluidos:

- a) Usos residenciales de viviendas agrupadas con o sin elementos comunes.
- b) Los equipamientos de cualquier clase no se ajusten a las previsiones de la NORMA 10.2 apartado b) y no resolviesen a su cargo los problemas de acceso, aparcamientos y servicios.

Norma 10.3.- Régimen de Ordenación.

Podrá edificarse una vivienda unifamiliar aislada de un máximo de dos plantas y 7 m de altura, con ocupación que no supere el 10% de la total superficie de la parcela y un máximo de 300 m².

La parcela mínima en cualquier caso será de 10.000 m².

Las edificaciones distarán un mínimo de 10 m de los linderos y caminos públicos y deberán estar destinados al uso exclusivo y directo de la finca.

Sección 2ª.- Normativa sobre usos globales en S.UR.P.-

1.- USO GLOBAL RESIDENCIAL.-

1.- Concepto.-

Corresponde a aquellos terrenos situados en sectores de Suelo Urbanizable Programado, clasificados como de uso global residencial.

Se encuentran situados en general al Sur y Sureste de Alcantarilla y su desarrollo se llevará a efecto mediante la elaboración de los correspondientes Planes parciales de Ordenación.

En aquellos sectores en que las dotaciones y viario figuren prefijadas deberá entenderse que las dotaciones lo están con carácter orientativo, (si bien su situación es deseable se mantenga en el desarrollo del Plan para mantener una mayor coherencia). Computarán consiguientemente a los efectos previstos en el art. 13-b de la Ley del Suelo, como dotaciones de Plan Parcial, ya que no forman parte de los sistemas Generales del Plan.

1.2.- Normativa aplicable

A estos efectos hay que distinguir dos tipologías de uso global claramente diferenciadas:

- Uso global Residencial Intensivo = RI.
- Uso global Residencial Extensivo = RE.

1.2.1.- *Uso global Residencial Intensivo -RI*

a) Intensidad de uso:

Aprovechamiento lucrativo	0,8 m ² /m ²
Aprovechamiento dotaciones	0,1 m ² /m ²
	0,9 m ² /m ²
TOTAL	0,9 m ² /m ²

b) Viviendas por hectárea:

La intensidad de uso definida en el apartado anterior se refiere a la total superficie del sector, sobre el cual la máxima densidad de viviendas por hectárea será: **75 VIV./Ha**

c) Tipología de edificación y altura máxima:

Los planes parciales procurarán incluir en su desarrollo alternancia entre conjuntos de vivienda plurifamiliares colectivas en bloques unifamiliares adosadas, sin que por supuesto ello sea

condicionante a su planeamiento.

Las alturas máximas de V (cinco) plantas.-

1.2.2.- *Uso global Residencial Extensivo -RE*

a.) Intensidad de uso:

Aprovechamiento lucrativo	0,3 m ² /m ²
Aprovechamiento dotaciones	0,02 m ² /m ²
TOTAL	0,32 m ² /m ²

b) Viviendas por Hectárea:

La intensidad de uso definida en el apartado anterior se refiere a la total superficie del sector, sobre el cual la densidad máxima de viviendas por hectárea será: **15 VIV./Ha**

c) Tipología de edificación y altura máxima:

La tipología de edificación será la correspondiente a vivienda unifamiliar rodeada de jardín.

La altura máxima será de dos plantas.

1.3.- Condiciones de uso.

Dentro del uso global residencial correspondiente a estos sectores de S.UR.P. los correspondientes planes parciales fijarán los usos pormenorizados de aparcamiento, y comercial, deportivo y dotaciones, así como las correspondientes ordenanzas.

En cualquier caso deben considerarse excluidos los usos industriales.

1.4.- Desarrollo.

El desarrollo de estos sectores se llevará a efecto mediante Planes Parciales cuya gestión en el tiempo y forma y modo de gestión se determinarán en los planos, programa de actuación y estudio económico.

2.- USO GLOBAL INDUSTRIAL.

2.1.- Concepto.

Comprende aquellos terrenos situados en sectores de suelo Urbanizable Programado, clasificados como de uso global Industrial.

Se encuentran situados al Norte de Alcantarilla, alrededor del Cabezo Verde.

En aquellos sectores en que las dotaciones y viales figuren prefijadas deberá entenderse que las dotaciones lo están con carácter orientativo, si bien es deseable se mantenga su situación.

Compactarán consiguientemente a los efectos previstos en el art. 13.b de la Ley del Suelo como dotaciones de Plan Parcial ya que no forman parte de los Sistemas Generales del Plan.

2.2.- Normativa aplicable.

a. Intensidad de uso:

Aprovechamiento lucrativo:	0,6 m ² /m ²
Aprovechamiento dotaciones	0,02 m ² /m ²
TOTAL	0,62 m ² /m ²

b. Tipología de edificación y altura máxima.

El Plan Parcial fijará en cada caso la superficie de parcela mínima, tratamiento de parcela, retranqueo a linderos en su caso, etc.

La altura máxima será la equivalente a 7 m, si bien mediante Estudio de Detalle podrán reconvertirse los volúmenes hasta un máximo de cinco plantas.

2.3.- Condiciones de uso.

Dentro del uso global Industrial correspondiente a estos sectores de S.UR.P., los correspondientes Planes Parciales fijarán los usos pormenorizados de aparcamiento, vivienda guardería, comercial y social, deportivo y dotaciones, así como las correspondientes Ordenanzas.

2.4.- Desarrollo.

El desarrollo de estos sectores se llevará a efecto mediante Planes Parciales cuya ejecución en el tiempo forma y modo de gestión se determinan en planos, programa de actuación y estudio económico.

3.- USO GLOBAL DOTACIONES.

3.1.- Concepto.

Comprende los terrenos situados en sectores de Suelo Urbanizable programado, clasificados como de uso global. Dotaciones con aprovechamiento cero, que pasarán a dominio público a través del mecanismo del Aprovechamiento Medio, siendo compensados sus propietarios en los sectores excedentes que el Programa de Actuación determine.

Las restantes áreas de espacios libres públicos y comunitarios situadas en el S.U.P. con carácter orientativo y las que sin prefijar con dicho carácter, resulten como consecuencia del desarrollo de los correspondientes planes parciales, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de acuerdo con la Ley y en las proporciones que fija el Reglamento de Planeamiento.

En aquellos casos en que las dotaciones y viario figuren orientativamente prefijados en Suelo urbanizable, computarán a los efectos previstos en el art. 13-b de la Ley del Suelo, como dotaciones de Plan Parcial. En este caso se encuentra el polideportivo y el área destinada a plaza de toros- auditorio- espectáculos situados en el Cabezo Verde.

3.2.- Intensidad de Uso.

La intensidad de uso en estos sectores será:

Espacios libres:	0,01 m ² /m ²
Equipamientos Comunitarios:	0,6 m ² /m ²
TOTAL	0,61 m ² /m ²

3.3.- Desarrollo.

El desarrollo de estos sectores se llevará a efecto mediante Planes Especiales cuya ejecución en el tiempo y forma y modo de gestión se determinan en el Programa de actuación y Estudio Económico del presente Plan General.

3.4.- Usos.

Todos los correspondientes a la zona -6- y el de la Plaza de Toros- Auditorio- Espectáculos orientativamente prefijados.

4.- USO GLOBAL COMUNICACIONES.

4.1.- Concepto.

Corresponde a los sectores de S.UR.P. así clasificados en los planos del presente Plan General, y comprende los terrenos destinados de manera específica a recibir y albergar las instalaciones y en su caso edificaciones derivadas del tránsito y movilidad de personas y mercancías.

4.2.- Determinación y Uso.

Se distinguen tres sectores:

C1 - C2 - C3

- El sector C3 destinado al uso de carretera y sobre el cual se podrán autorizar los usos correspondientes a la zona 8 "PROTECCION DE CAUCES Y COMUNICACIONES".
- El C2 para uso exclusivo de la variante de la vía férrea MURCIA-GRANADA.
- El C1 para la nueva Estación de Renfe de Alcantarilla.

4.3.- Desarrollo.

El desarrollo de estos sectores se llevará a efecto mediante Planes Parciales Especiales cuya ejecución en el tiempo y forma y modo de gestión se determinan en los Planos, Programa de Actuación y Estudio Económico.

MURCIA, OCTUBRE 1.982

LOS ARQUITECTOS:

Vicente Garaulet Casse.-

Joaquín Peñalver Ruiz.-