

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión 13 de enero de 2017, en los terminos que constan en el texto del acuerdo.
EL SECRETARIO ACCTAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE YECLA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE YECLA



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL NORMAS URBANÍSTICAS

VOLUMEN II

SEPTIEMBRE 2016



Firmante: JUAN CARLOS GONZALEZ SORIANO (SECRETARIO ACCTAL)

Firmante: JOSE M. EZQUIAGA DOMINGUEZ (EZQUIAGA, ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.)

Esta es una copia auténtica imprimible en un documento electrónico administrativo archivado por el Ayuntamiento de Yecla, según el artículo 30.5 de la Ley 17/2007 de 22 de junio. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://silyecla.es/Verificar> e introduciendo el (CSV) 8e459e63-4437-8b21-776b9e201c3



TÍTULO I. NORMAS GENERALES	8
CAPÍTULO 1 – GENERALIDADES	8
Artículo 1. Objeto del Plan General Municipal de Ordenación de Yecla.....	8
Artículo 2. Naturaleza y ámbito territorial de aplicación.....	8
Artículo 3. Efectos del Plan.	8
Artículo 4. Vigencia.....	9
Artículo 5. Condiciones de Revisión del PGM.	9
Artículo 6. Condiciones de revisión de la priorización de acciones del PGM.	10
Artículo 7. Contenido documental del Plan General Municipal de Ordenación de Yecla y valor relativo de sus elementos.....	11
Artículo 8. Interpretación del Plan General Municipal de Ordenación.	12
Artículo 9. Textos legales o reglamentarios que definen el marco urbanístico y legal de referencia.....	13
Artículo 10. Modificaciones del PGM.....	13
Artículo 11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Plan General.....	14
Artículo 12. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.	15
Artículo 13. Interpretación de las Normas Urbanísticas.	16
Artículo 14. Normas concurrentes.	16
Artículo 15. Ordenanzas Municipales.	17
Artículo 16. Organización temporal de la ejecución del planeamiento y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.	17
Artículo 17. Edificaciones fuera de ordenación.....	18
CAPÍTULO 2 - DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	22
Artículo 18. Clasificación del Suelo.	22
Artículo 19. Calificación del Suelo. Usos Globales.....	24
Artículo 20. Suelo de Sistemas Generales.....	25
Artículo 21. Categorías de suelo urbano.....	25
Artículo 22. Categorización del suelo en razón de su Ordenación Pormenorizada.....	26
Artículo 23. Régimen de las áreas de planeamiento incorporado.....	28
Artículo 24. Régimen de las áreas de planeamiento remitido.	29
CAPÍTULO 3 - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS	30
SECCIÓN 1 - GENERALIDADES	30
Artículo 25. Principios generales para la ordenación urbanística.	30
Artículo 26. Instrumentos de Ordenación Urbanística.....	30
Artículo 27. Desarrollo en Suelo Urbano.	31
Artículo 28. Desarrollo en Suelo Urbanizable.	32
Artículo 29. Proyectos de Urbanización.....	32
Artículo 30. Proyectos de Edificación.	32
Artículo 31. Régimen de las obras de edificación.	33
Artículo 32. Ejecución simultánea de obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.....	35
SECCIÓN 2 – LICENCIAS MUNICIPALES	36
Artículo 33. Modalidades de licencia municipal y actuaciones sujetas a licencia.	36
Artículo 34. Procedimiento y régimen jurídico de las licencias.	36
CAPÍTULO 4 - CONDICIONES GENERALES DE USO.	37

Artículo 35. Definición de usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles.....	37
Artículo 36. Tipos de ordenación de la edificación.	38
CAPÍTULO 5 USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	39
Artículo 37. Usos pormenorizados en suelo urbano y urbanizable	39
Artículo 38. Régimen de compatibilidad de usos.....	40
Artículo 39. Régimen específico en suelo urbano.....	41
Artículo 40. Uso Residencial. Vivienda.	42
Artículo 41. Uso terciario comercial.	42
Artículo 42. Uso terciario comercial estaciones de servicio – gasolineras	44
Artículo 43. Uso terciario oficinas.	46
Artículo 44. Uso terciario hotelero.	46
Artículo 45. Uso terciario recreativo.	47
Artículo 46. Uso industrial.	48
Artículo 47. Uso equipamiento educativo.....	52
Artículo 48. Uso equipamiento cultural.	52
Artículo 49. Uso equipamiento religioso.	52
Artículo 50. Uso equipamiento deportivo.....	53
Artículo 51. Uso equipamiento Sanitario-Asistencial.	53
Artículo 52. Uso equipamiento administrativo-institucional.....	54
Artículo 53. Uso de garaje-aparcamiento convencional.	55
Artículo 54. Uso de zonas verdes y espacios libres.....	58
Artículo 55. Uso de servicios urbanos.....	58
Artículo 56. Uso de Infraestructuras de comunicaciones.....	59
CAPÍTULO 6 - NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO.....	60
SECCIÓN 1 - CONDICIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO	60
Artículo 57. Generalidades.....	60
Artículo 58. Desarrollo en Planes y Proyectos del Suelo Urbano.	61
Artículo 59. Delimitación de la superficie edificable en una parcela.	61
SECCIÓN 2 - NORMAS ZONALES REGULADORAS	62
Artículo 60. Norma Zonal 1.....	62
Artículo 61. Norma Zonal 2.....	65
Artículo 62. Norma Zonal 3.....	68
Artículo 63. Norma Zonal 4.....	71
Artículo 64. Norma Zonal 5.....	73
Artículo 65. Norma Zonal 6 – Subzona 6a	78
Artículo 66. Norma Zonal 6 – Subzona 6b.....	80
Artículo 67. Norma Zonal 7.....	82
Artículo 68. Norma Zonal 8.....	85
Artículo 69. Norma Zonal 9. Equipamientos y Servicios Comunitarios, Zonas Verdes y Espacios Libres.....	87
Artículo 70. Norma Zonal 10. Zonas residenciales ejecutadas al amparo de planeamiento urbanístico precedente.	89
Artículo 71. Norma Zonal 11. Unidades de Actuación para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.....	90
Artículo 72. Norma Zonal 12.- Agrupaciones Residenciales Tradicionales en Núcleo Rural y Viviendas Tradicionales en Suelo No Urbanizable.....	95
Artículo 73. Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado.....	98

CAPÍTULO 7 - NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANIZABLE.....	99
SECCIÓN 1 - DEFINICIÓN, ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	
URBANIZABLE.	99
Artículo 74. Definición.	99
Artículo 75. Delimitación de Sectores.	99
Artículo 76. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.	100
Artículo 77. Régimen del suelo urbanizable sin sectorizar.	102
SECCIÓN 2 - ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA SECTORES DE	
USO GLOBAL RESIDENCIAL.	104
Artículo 78. Definición.	104
Artículo 79. Ordenación de los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial.	104
Artículo 80. Uso Residencial de media densidad (MD).	104
Artículo 81. Residencial de baja y mínima densidad (BD-MND).	105
CAPÍTULO 8 - NORMAS REGULADORAS EN SUELO NO URBANIZABLE	106
SECCIÓN 1 - GENERALIDADES.	106
Artículo 82. Categorías del Suelo No Urbanizable.	106
Artículo 83. Condicionantes superpuestos	110
Artículo 84. Categoría de caminos.	111
Artículo 85. Condiciones de formación de núcleo de población.	112
Artículo 86. Régimen general.	113
SECCIÓN 2 - USOS PORMENORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE	114
Artículo 87. Usos Pormenorizados en Suelo No Urbanizable.	114
Artículo 88. Protección, educación ambiental y acercamiento a la naturaleza.	118
Artículo 89. Explotación de los recursos primarios.	119
Artículo 90. Actividades transformadoras o de actividad económica.	120
Artículo 91. Equipamientos, espacios de ocio y recreo colectivo.	121
Artículo 92. Actividades complementarias rurales.	121
Artículo 93. Infraestructuras y servicios urbanos.	122
Artículo 94. Residencial. Vivienda Unifamiliar.	123
SECCIÓN 3 - REGULACIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E	
INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	125
Artículo 95. Construcciones de nueva planta, ampliaciones y mantenimiento de construcciones existentes en el Suelo No Urbanizable.	125
Artículo 96. Condiciones Generales de la edificación de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento e Inadecuado para el desarrollo urbano.	126
Artículo 97. Condiciones específicas de rehabilitación de las viviendas y anejos existentes en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Inadecuado para el desarrollo urbano y otros Suelos No Urbanizables.	128
Artículo 98. Condiciones Generales de edificaciones para actividades agrarias y ganaderas en suelo no urbanizable inadecuado y protegido por el planeamiento.	130
Artículo 99. Condiciones Generales de la edificación en zonas sujetas a riesgo de inundación.	133
Artículo 100. Condiciones de diseño y calidad.	134

Artículo 101. Normativa de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Protección Específica	135
Artículo 102. Tablas de ordenación de usos en el Suelo No Urbanizable.	140
TÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	141
CAPÍTULO 1 - CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL Y RURAL	141
Artículo 103. Alcance.....	141
Artículo 104. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.....	141
Artículo 105. Preservación del Paisaje Tradicional del municipio de Yecla.....	141
SECCIÓN 1 - PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.....	143
Artículo 106. Protección de Cauces.....	143
Artículo 107. Protección de las Aguas Subterráneas.....	143
Artículo 108. Vertidos líquidos.....	144
Artículo 109. Regulación de Recursos.....	145
SECCIÓN 2 - PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.....	145
Artículo 110. Aplicación.....	145
Artículo 111. Criterios de intervención y conservación.....	146
Artículo 112. Afecciones legales sobre la flora silvestre.....	146
Artículo 113. Alcance de la protección de la flora silvestre.....	147
Artículo 114. Protección del arbolado.....	147
SECCIÓN 3 - PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE YECLA.....	148
Artículo 115. Afecciones legales sobre la fauna silvestre.....	148
Artículo 116. Alcance de la protección de la fauna silvestre.....	148
Artículo 117. Cerramientos de parcela en Suelo No Urbanizable.....	148
SECCIÓN 4 - TENDIDOS ELÉCTRICOS (PROTECCIÓN AMBIENTAL) ...	149
Artículo 118. Aplicación.....	149
Artículo 119. Tipología de tendido eléctrico.....	149
SECCIÓN 5 - ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	150
Artículo 120. Aplicación.....	150
Artículo 121. Usos potenciales.....	150
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL Y NATURAL.....	152
Artículo 122. Patrimonio Histórico.....	152
Artículo 123. Protección.....	152
Artículo 124. Catálogo de protección.....	153
Artículo 125. Planes y normas especiales para la protección.....	153
SECCIÓN 1 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.....	153
Artículo 126. Ámbito de la protección.....	153
Artículo 127. Régimen de las obras a realizar en edificios catalogados.....	153
Artículo 128. Protección del Patrimonio Arquitectónico y de la Escena urbana.....	153
SECCIÓN 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.....	155
Artículo 129. Ámbito de la protección.....	155
Artículo 130. Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.....	155

SECCIÓN 3 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO.....	157
Artículo 131. Ámbito de aplicación.....	157
Artículo 132. Protección del Patrimonio Etnográfico.....	158
TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN	159
CAPÍTULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES.....	159
Artículo 133. Concepto y modalidades de gestión urbanística.....	159
Artículo 134. Criterios generales para la gestión urbanística de este PGM.	159
Artículo 135. Gestión de Actuaciones Integradas.....	160
Artículo 136. Condiciones de conexión para la programación de Actuaciones Integradas.....	162
Artículo 137. Suelo Urbano.....	163
Artículo 138. Suelo urbanizable.....	171
Artículo 139. Sistemas Generales.....	174
TÍTULO IV NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	178
CAPÍTULO 1 - DISEÑO DE LA RED VIARIA	178
Artículo 140. Condiciones generales de diseño de la red viaria.....	178
Artículo 141. Estudios de movilidad.....	180
Artículo 142. Tipología de secciones transversales según la jerarquía del viario	181
Artículo 143. Condiciones para la ejecución de vados en vías públicas	182
CAPÍTULO 2 - URBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS	183
Artículo 144. Ámbito y condiciones de aplicación.....	183
Artículo 145. Condiciones generales de diseño y calidad ambiental.....	183
Artículo 146. Condiciones de diseño de los itinerarios peatonales.....	184
Artículo 147. Cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares.....	185
Artículo 148. Condiciones de diseño del arbolado.....	185
Artículo 149. Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano ...	187
CAPÍTULO 3 - INSTALACIONES URBANAS Y SOSTENIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	190
Artículo 150. Abastecimiento de agua.....	190
Artículo 151. Evacuación de residuales y pluviales.....	191
Artículo 152. Condiciones de vertido.....	191
Artículo 153. Suministro de energía eléctrica.....	192
Artículo 154. Implantación de servicios de telecomunicaciones.....	193
Artículo 155. Alumbrado.....	193
Artículo 156. Residuos.....	194
Artículo 157. Sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas	194
Artículo 158. Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización o edificación	199
TÍTULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	200
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES.....	200
Artículo 159. Definición.....	200
Artículo 160. Aplicación.....	200
Artículo 161. Clases de condiciones.....	201
Artículo 162. Control.....	201
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA.....	202
Artículo 163. Definición y aplicación.....	202
Artículo 164. Definiciones referentes a las condiciones de parcela:.....	202

Artículo 165. Segregación y agrupación de parcelas.....	203
Artículo 166. Solar.....	203
Artículo 167. Ancho de calle.....	205
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.	206
Artículo 168. Definición y aplicación.....	206
Artículo 169. Alineaciones.....	206
Artículo 170. Rasantes.....	207
Artículo 171. Plano de fachada.....	207
Artículo 172. Línea de edificación.....	208
Artículo 173. Modalidades de edificación en función de su posición respecto a las colindantes.....	208
Artículo 174. Modalidades de edificación en función de su posición respecto a la alineación oficial exterior o de calle.....	208
Artículo 175. Separación a linderos.....	209
Artículo 176. Retranqueo.....	209
Artículo 177. Fondo edificable.....	209
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.	211
Artículo 178. Definición y aplicación.....	211
Artículo 179. Ocupación.....	211
Artículo 180. Superficie construida.....	212
Artículo 181. Volumen construido.....	212
Artículo 182. Superficie útil.....	212
Artículo 183. Edificabilidad.....	213
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	215
Artículo 184. Definición y aplicación.....	215
Artículo 185. Altura del edificio.....	215
Artículo 186. Línea de cornisa.....	216
Artículo 187. Altura máxima.....	216
Artículo 188. Construcciones permitidas por encima de la última planta construida del edificio.....	217
Artículo 189. Número de plantas.....	219
Artículo 190. Altura libre.....	220
Artículo 191. Patios.....	220
Artículo 192. Salientes o vuelos en fachadas.....	222
Artículo 193. Entrantes.....	224
Artículo 194. Pasajes.....	224
TÍTULO VI. NORMAS TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS	226
Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio de la edificación fuera de ordenación	226
Disposición Transitoria Segunda: Terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigente con anterioridad.....	227
Disposición Transitoria Tercera: Suspensión del otorgamiento de licencias.....	227
Disposición Transitoria Cuarta . Régimen Transitorio del Suelo Urbanizable	228
Disposición Transitoria Quinta. Régimen transitorio para las parcelas de SNU Inadecuado de regadío, cuya superficie mínima sea de 10.000 m2, o de 5.000 m2 si la	

finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.	231
Disposición Transitoria Sexta . Régimen Transitorio de enclaves de actividad económica a los que el PGMÓ les asigna uso residencial.	232
Disposición Transitoria Séptima. Situación de edificaciones con actividad económica en suelo no urbanizable que carecen de licencia de actividad.....	232
Disposición Derogatoria.....	233
ANEXO I. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO SEGÚN ZONA DE ORDENANZA.....	235
ANEXO II. TABLA DE SITUACIONES DEL USO INDUSTRIAL	236
ANEXO III. TABLA DE ORDENACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE	237
ANEXO IV: EXPLICACIÓN GRÁFICA DE LOS TÉRMINOS CONTENIDOS EN NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	238
IV.I. Determinación gráfica de la cota de origen y referencia.	238
IV.II. Determinación gráfica de las referencias altimétricas de los edificios.....	240
IV.III. Referencia gráfica de condiciones de volumen y forma.....	244
ANEXO V: NUCLEOS RURALES DEL MUNICIPIO DE YECLA	
ANEXO VI: SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	
ANEXO VII: NORMATIVA DE LOS PLANES PARCIALES INCORPORADOS.	

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 – GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto del Plan General Municipal de Ordenación de Yecla.

El Plan General Municipal de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del municipio de Yecla, tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

Artículo 2. Naturaleza y ámbito territorial de aplicación.

1. El presente documento constituye las Normas Urbanísticas del PGMO de Yecla, (en adelante PGMO) con el contenido y el alcance previstos en la ley 15/2015 , de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM)
2. Las presentes Normas son de aplicación a la totalidad del término municipal de Yecla, y a ellas se sujetará la actividad urbanística del mismo. Este documento define la ordenación estructural y orgánica del territorio, y con los restantes documentos del Plan, forma un conjunto solidario.

Artículo 3. Efectos del Plan.

El presente Plan General Municipal de Ordenación, producirá, a su entrada en vigor, los efectos previstos la ley 15/2015 , de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 4. Vigencia.

El PGMO entra en vigor desde la fecha de publicación del Documento de Aprobación Definitiva íntegro, y de acuerdo con la legislación urbanística, su vigencia es indefinida. El Ayuntamiento de Yecla podrá proceder a la innovación y modificación de la ordenación urbanística, revisión o modificación de las determinaciones del PGMO de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 5. Condiciones de Revisión del PGMO.

1. El propio Plan establecerá el límite temporal a que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual debe procederse a su revisión. Asimismo se establecen las circunstancias en cuya virtud haya de llevarse a cabo su revisión anticipada, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre evolución real y las previsiones del Planeamiento que justifican la clasificación del Suelo o el modelo de desarrollo inicialmente adoptado.
2. Deberá revisarse el PGMO cuando se den las causas y circunstancias siguientes:
 - a. Elección de un Modelo Territorial distinto del previsto en el presente instrumento de ordenación municipal.
 - b. Cuando la propuesta de modificación conlleve un incremento superior al 20% de población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años una vez iniciada la ejecución del Plan.
 - c. En el caso en que se acumulen modificaciones puntuales de las determinaciones del PGMO que amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de los elementos estructurales definidos en el presente documento.
 - d. Si durante la ejecución del plan se hace necesario una ampliación de los criterios u objetivos adoptados en el planeamiento que, aunque confirmen el

- modelo de ordenación previsto inicialmente, requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del PGMO.
- e. Cuando sea necesario iniciar acciones que impliquen inversiones no contempladas en el documento, que produzcan alteraciones sustanciales sobre las previsiones y sobre la ordenación estructurante y que requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del PGMO.
 - f. Que hayan sido aprobados planes parciales en suelo urbanizable que sumen conjuntamente más de tres cuartas partes de la oferta del suelo urbanizable total definida en este PGMO.
 - g. Que no se asegure la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.
3. No obstante el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la Revisión del PGMO en el momento en que se cumplan doce años desde la Aprobación Definitiva del mismo, tomando de referencia las condiciones expuestas anteriormente, y sin perjuicio de la revisión cuatrienal del programa de actuación.
 4. Se procederá a la revisión del PGMO en base al mantenimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. El Modelo Territorial adoptado debe propiciar en todo momento el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre los ciudadanos, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Artículo 6. Condiciones de revisión de la priorización de acciones del PGMO.

El Ayuntamiento de Yecla revisará la priorización de las acciones programadas en el PGMO cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en él, en forma y cuantía que impidan o alteren

sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

Artículo 7. Contenido documental del Plan General Municipal de Ordenación de Yecla y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del PGMO integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del plan. A los efectos del desarrollo y aplicación del PGMO, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en el Art.- 140 del LOTURM, con las determinaciones que se establecen en los Art.- 116 a 120 inclusive y con lo que no contradiga de los Art.- 37 á 42 del Reglamento de Planeamiento.
2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el PGMO, se tendrá en cuenta que la Memoria del PGMO con sus documentos anexos señala los objetivos generales de la ordenación urbanística y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes las determinaciones de las presentes Normas quienes prevalecen ante cualquier discrepancia en los documentos del PGMO.
3. Para otras contradicciones se estará a los siguiente:
 - a. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala de detalle (menor divisor)
 - b. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.
 - c. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, y las propuestas o

sugerencias de los Planos de Información y la Memoria se considerarán que prevalecen las primeras sobre éstas.

- d. Las superficies reflejadas en las fichas de planeamiento de desarrollo para suelos urbano y urbanizable quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.
- e. Las alineaciones que se recogen en los planos de ordenación pormenorizada de los planeamientos de desarrollo en tramitación a la aprobación de este PGMO serán las que determine dicho planeamiento.
- f. En caso de discrepancia entre las alineaciones y otras determinaciones de ordenación pormenorizada en los ámbitos de suelo proveniente de un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y las determinaciones contenidas en este PGMO se estará a lo contenido en el primero, al corresponder con planeamientos incorporados íntegramente, siempre que tales determinaciones no sean contrarias a la legislación vigente.

Artículo 8. Interpretación del Plan General Municipal de Ordenación.

1. La interpretación del PGMO corresponde al Ayuntamiento de Yecla en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación territorial de la Región de Murcia con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido y de valor, al menor deterioro del ambiente natural y rural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad.

Artículo 9. Textos legales o reglamentarios que definen el marco urbanístico y legal de referencia.

1. Se recogen a continuación como simple referencia, sin perjuicio de la legislación y normativa que pueda sucederse en el transcurso de vigencia de este PGMO, considerándose determinaciones de rango superior:
 - a. De carácter estatal;
 - i. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - ii. Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo
 - b. De carácter autonómico;
 - i. Ley 15/2015 , de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. (en adelante LOTURM) y partes en vigor de los Reglamentos que estén vigentes.
 - ii. Ley 8/2005 de 14 de diciembre para la Calidad de la Edificación en la Región de Murcia.

Artículo 10. Modificaciones del PGMO.

1. La modificación de cualquiera de los elementos considerados estructurales del presente PGMO se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formulación con las particularidades previstas en la legislación vigente.
2. Las modificaciones de elementos no estructurales del Plan General se tramitarán de acuerdo a los contenido en el art. 163 de la ley 15/2015 , de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Plan General.

1. Las determinaciones de Ordenación Estructural a las que hace referencia la legislación vigente son las establecidas en el presente PGMO y se definen como aquellas mediante las que se determina el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de su estructura urbana, distinguiéndose:
 - a. Modelo de ocupación del territorio, definido en los planos de estructura del PGMO, donde sobre las infraestructuras de transporte y comunicación queda reflejada la clasificación del suelo:
 - i. Respeto, protección y mantenimiento de la funcionalidad de los bienes de dominio público.
 - ii. Ordenación de las actividades de uso productivo y de actividad económica en el entorno de los accesos principales a la ciudad de Yecla (carretera de Jumilla y carretera de Villena), suficientemente alejados de los usos residenciales, y completando la estructura de localización de los mismos actualmente existente.
 - iii. Modelo de crecimiento compacto en continuidad con el casco urbano de Yecla, y con una densidad media similar a la existente.
 - b. Delimitación de los sectores de desarrollo de acuerdo a las fichas que acompañan el presente PGMO, y los parámetros urbanísticos a éstos aplicados: uso global mayoritario, intensidades y densidades máximas.
 - c. Sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, tal como aparecen en las determinaciones gráficas y escritas del PGMO.
 - d. Incremento de la edificabilidad, que en el caso de una zona residencial además necesitará para su aprobación la previsión de mayores dotaciones que cubran el aumento de densidad de población en la proporción fijada por el planeamiento.

- e. Modificación del destino o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento, que además deberá justificar el interés público y será necesaria su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización.
 - f. Criterios de ordenación del Suelo No Urbanizable, y de la delimitación de sus condiciones de protección en razón a sus valores naturales, ecológicos paisajísticos, culturales y de inadecuación para el desarrollo urbanístico.
2. Las modificaciones del Plan General para la ampliación del Suelo Urbano por aplicación del criterio de consolidación previsto en el artículo 80.1.b del LOTURM

Artículo 12. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

1. El Plan establece, para sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, pre-ordenación básicas y ordenaciones pormenorizadas, suprimiéndose, en este último caso, la necesidad de planeamiento de desarrollo, siempre que se contengan las determinaciones previstas en el LOTURM para dichos planes. No obstante se podrá modificar la ordenación establecida en este Plan, siempre que no se altere su estructura general, mediante la tramitación posterior de planeamiento especial o parcial, sin necesidad de proceder, en este supuesto, a la modificación del Plan General.
2. Estas determinaciones se contienen tanto en el PGMO como en el planeamiento de desarrollo que dimana de éste:
 - a. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, no incluidas en las determinaciones de ordenación estructural, y en cualquier caso aquellas que no supongan cambio en la intensidad de uso del suelo. Estos elementos están definidos en las distintas ordenanzas de edificación recogidas en las Normas Urbanísticas del presente PGMO, para los suelos urbanos consolidados, y formarán parte de los documentos de planeamiento

de desarrollo para los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables.

- b. Delimitación de las unidades de actuación, y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, definidas en las fichas de planeamiento de desarrollo que acompañan al presente PGMO
- c. Trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con el señalamiento gráfico y en las Normas Urbanísticas del ancho de viales, alineaciones, rasantes, etc.
- d. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de servicios urbanos.
- e. Régimen de las construcciones y edificaciones persistentes que quedan en situación de fuera de ordenación.

Artículo 13. Interpretación de las Normas Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que en ellas se definen tendrán el significado que taxativamente se expresan en ellas. Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del presente PGMO.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este PGMO pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 14. Normas concurrentes.

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación, en primer lugar las de rango superior y en cuanto a las demás las más restrictivas.

Artículo 15. Ordenanzas Municipales.

1. Se considerarán incorporadas al PGMO, y, por tanto, de obligado cumplimiento para los actos por este regulados todas las ordenanzas municipales y la normativa vigente de aplicación en cada caso, aprobadas por el Ayuntamiento de Yecla.
2. Ante cualquier definición o determinación contradictoria entre estas Normas y el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 marzo, será de aplicación lo más restrictivo, siempre que no se trate de simples recomendaciones.

Artículo 16. Organización temporal de la ejecución del planeamiento y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. El PGMO determina la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definen un orden básico de prioridades para la ejecución de las distintas actuaciones urbanizadoras.
2. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos necesarios para el legítimo ejercicio de los derechos y facultades urbanísticas se establecen tomando como objetivo la óptima consecución del modelo territorial y quedan reflejados en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del PGMO que acompaña a estas normas:
 - a. En suelo urbano: Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será de cuatro años desde la aprobación definitiva del presente PGMO. Estos ámbitos son los recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del PGMO.
 - b. En suelo urbanizable: Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será el siguiente desde la aprobación definitiva del presente PGMO:
 - i. Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del PGMO dentro de la Fase 1: cuatro años.

- ii. Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del PGMO dentro de la Fase 2: ocho años.
 - iii. Ámbitos recogidos en el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del PGMO, contenido como anexo al Documento de Memoria, dentro de la Fase 3: doce años.
3. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a sistemas de actuación integrada de iniciativa pública por parte de la administración, pudiendo optar, motivadamente y a la vista de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación, por cooperación, concurrencia o expropiación.
4. Aquellos ámbitos (sectores o unidades de actuación) cuyo desarrollo secuencial viene condicionado por la ejecución de infraestructuras comunes, se considerarán incluidos dentro de una misma línea de ejecución.
5. Los suelos se desarrollarán siguiendo el orden de las fases de ejecución citadas. Una vez que se hayan desarrollado todas las actuaciones de una misma fase integradas dentro de una misma línea de ejecución, podrán empezar a desarrollarse las actuaciones incluidas en la siguiente fase de la misma línea de ejecución.

Artículo 17. Edificaciones fuera de ordenación.

1. El LOTURM establece en su Art. 112 que el planeamiento señalará los supuestos en los que será de aplicación el régimen de fuera de ordenación, fijando los márgenes de tolerancia precisos para ajustar su alcance a las edificaciones incompatibles con la ordenación.
2. Serán edificaciones fuera de ordenación aquellas que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo. En función de la mayor o menor trascendencia para la correcta ejecución del Plan y la posible consecución de sus objetivos, las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General se clasificarán del siguiente modo:

- a. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones del Plan:
 - i. Edificios e instalaciones que se sitúen, parcial o totalmente, sobre previsiones de zonas verdes y/o espacios libres públicos, viarios, equipamientos y reservas para la ejecución de infraestructuras.
 - ii. Edificaciones e instalaciones incluidas en ámbitos donde su uso no sea compatible.
 - iii. Edificios e instalaciones, no incluidas en el catálogo de construcciones protegidas, situados en áreas de suelo no urbanizable de protección específica, salvo que los mismos estén expresamente permitidos por el planeamiento específico de protección del área en cuestión.
 - iv. Edificios e instalaciones construidos sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones cuando hubiera transcurrido el plazo de prescripción de la infracción y las mismas no se hubieran legalizado.

- b. Edificaciones e instalaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones del Plan:
 - i. Edificaciones que excedan en dos (2) plantas o más la altura máxima permitida con licencia legalmente obtenida, incluyendo los que son resultado de la aplicación en suelos urbanos de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico permitidas por el planeamiento vigente con anterioridad.
 - ii. Edificaciones retranqueadas respecto de la alineación oficial.
 - iii. Edificaciones que no cumplan con los retranqueos impuestos en su normativa de zona.
 - iv. Edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable cuya superficie de ocupación exceda la máxima permitida.

- v. Edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable cuando se ubiquen en un núcleo de población ilegal o exista riesgo de formación del mismo de acuerdo a lo que se establece en el artículo correspondiente cuando existe riesgo de formación de núcleo de población.
 - vi. Edificaciones en suelo no urbanizable que no cumplan con la separación mínima a lindes.
 - vii. Edificaciones en suelo no urbanizable que no cumplan con la superficie mínima de parcela.
- c. Edificaciones e instalaciones disconformes con las determinaciones del Plan:
- i. Aquellas que no cumplan estrictamente con las determinaciones del plan y no se encuentren dentro de ninguno de los supuestos anteriores
3. En edificaciones e instalaciones incluidas en cualquiera de los tres grupos anteriores podrán realizarse, de modo general, las obras necesarias para ajustarlas, si fuera posible, a las determinaciones del Plan. Así mismo, y en función de que la edificación o instalación se encuentre en uno u otro grupo de los descritos en el punto anterior podrán realizarse, de modo particular, las siguientes obras:
- a. En edificaciones e instalaciones fuera de ordenación por su total incompatibilidad con las determinaciones del Plan únicamente se permitirán las obras de conservación y reparación requeridas para el mantenimiento de la actividad legalmente establecida, sin poder realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación.
 - b. En edificaciones e instalaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones del Plan además de obras de conservación y reparación

podrán realizarse obras de restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y exteriores.

- c. En edificaciones e instalaciones disconformes con las determinaciones del Plan podrán realizarse, además de las descritas en los puntos anteriores, obras de ampliación, siempre que estas cumplan con las determinaciones del Plan.
4. En las partes de los edificios parcialmente incompatibles con las determinaciones del Plan y disconformes con las determinaciones del Plan que excedan de las alturas, fondos u ocupaciones máximas permitidas en el Plan se permitirán los usos globales, complementarios o compatibles previstos en el PGMO para el resto del edificio conforme a la regulación zonal correspondiente.

CAPÍTULO 2 - DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 18. Clasificación del Suelo.

1. El Plan General clasifica la totalidad del suelo correspondiente al término municipal de Yecla en alguna de las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Los límites de cada una de las clases de suelo están definidos en los planos de ordenación que acompañan este documento.
2. Constituye la clasificación básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de la propiedad sobre cada finca o parcela en función de la clase de suelo en que se incluya:
 - a. El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desarrollo de la ciudad y aquellas otras ya transformadas por la ejecución del planeamiento urbanístico, y que se caracterizan por:
 - i. Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.
 - ii. Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.
 - iii. Sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.
 - b. Constituirán el suelo no urbanizable los siguientes, ajenos a cualquier destino urbano:

- i. Con la categoría de suelo no urbanizable de protección específica, los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - ii. Con la categoría de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, los terrenos, que el Plan General justificadamente ha clasificado por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reservan para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.
 - iii. Con la categoría de inadecuados los terrenos que el Plan General ha considerado justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial.
- c. El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto y no tienen reconocido por el planeamiento la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable. Se distinguen:
- i. Constituye el suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos que así se delimitan para su urbanización, según el modelo y estrategia de desarrollo del planeamiento urbanístico.

- ii. Constituyen el suelo urbanizable sin sectorizar los que completan el modelo de desarrollo y no forman parte de los delimitados en el párrafo precedente.

Artículo 19. Calificación del Suelo. Usos Globales.

1. Mediante la calificación el PGMO determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y urbanizable de ordenación directa.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbano y urbanizable sujetas a la elaboración de figuras de desarrollo de planeamiento para su ejecución es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.
3. Los usos globales en suelo urbano y urbanizable:
 - a. Residencial
 - b. Actividad Económica: Terciario e Industrial
 - e. Dotacional
4. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones de carácter local.
5. La definición y regulación de los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título I de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares es materia propia de regulación especial de la ordenanza zonal que regule el ámbito espacial en que se encuentre.

Artículo 20. Suelo de Sistemas Generales.

1. Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.
2. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y la precisión de los usos se detalla en el plano de Sistemas Generales.
3. Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en función de la clase de suelo en el que se clasifiquen.

Artículo 21. Categorías de suelo urbano.

1. Constituirán el suelo urbano las áreas ya transformadas que el presente Plan clasifica como tales, y en cualquier caso las así definidas en el LOTURM .
2. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos en los que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.
3. Tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.
4. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, en el suelo urbano consolidado podrán delimitarse Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones de renovación o mejora urbana.
5. Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos que, por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población

tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

6. Tendrán la consideración de suelo urbano especial los terrenos que, careciendo de alguno de los requisitos del apartado anterior, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

Artículo 22. Categorización del suelo en razón de su Ordenación Pormenorizada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el PGMO en las distintas clases y categorías de suelo se distinguen las siguientes áreas:
 - a. En suelo urbano consolidado:
 - i. Áreas con ordenación pormenorizada de modo directo y finalista cuyo desarrollo será el resultado de la aplicación de las determinaciones propias del PGMO para la zona de ordenación urbanística de que se trate.
 - ii. Áreas de Planeamiento Incorporado, son aquellas caracterizadas por incluirse en el PGMO sin alteraciones en sus determinaciones de ordenación y gestión, y que fueron aprobadas definitivamente dentro del desarrollo del planeamiento previo. Constituyen una Zona de Ordenanza específica, cuyas determinaciones gráficas se contienen en su totalidad en el presente documento, siendo por tanto parte indisoluble del mismo.
 - b. En suelo urbano sin consolidar:
 - i. Áreas con ordenación pormenorizada delimitadas como Unidades de Actuación para su ejecución como Unidad Integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

- ii. Áreas de Planeamiento Remitido, donde se establecen los elementos de ordenación estructural, son aquellas cuya ordenación pormenorizada habrá de realizarse mediante la tramitación de un documento de planeamiento de Desarrollo, en este caso un Plan Especial, ejecutándose como Unidad Integrada.
- c. En suelo urbanizable sectorizado:
- i. Áreas con ordenación pormenorizada, son aquellas constituidas por sectores ordenados pormenorizadamente por el Plan General para agilizar su gestión y permitir la ocupación directa y posterior ejecución de los sistemas generales adscritos a los mismos.
 - ii. Áreas de Planeamiento Remitido con preordenación básica, son aquellas constituidas por sectores sujetos a desarrollo por medio de Planes Parciales, donde el plan general establece una preordenación básica al objeto de hacer viable el régimen transitorio de edificación y uso del suelo que la LOTURM establece en su art.100.2.
 - iii. Áreas de Planeamiento Remitido sin preordenación básica, son aquellas constituidas por sectores sujetos a desarrollo por medio de Planes Parciales donde el Plan General no establece preordenación básica.
- d. Sistemas Generales:
- i. Sistemas Generales con ordenación pormenorizada, son aquellos Sistemas Generales que vienen definidos y ordenados pormenorizadamente por el Plan General y que podrán ser directamente ejecutados mediante proyectos específicos de ejecución de infraestructuras o equipamientos.
 - ii. Sistemas Generales Remitidos a la ejecución de planeamiento son aquellos sistemas generales cuya ordenación pormenorizada y ejecución quedan sujetos a desarrollo por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación y señalamiento de las distintas áreas sujetas a Planeamiento de Desarrollo figura en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en estas Normas

Artículo 23. Régimen de las áreas de planeamiento incorporado.

1. En este tipo de ámbitos, pertenecientes en su totalidad al suelo urbano, el PGMO asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente sin alteraciones de las mismas. Son áreas que provienen de planeamiento desarrollado al amparo de normas previamente vigentes y constituyen ámbitos completamente ejecutados,
2. Las condiciones particulares por las que se rigen estas áreas son las correspondientes al planeamiento de desarrollo antecedente que se asume, y cuyas condiciones de pormenorización se contienen en los documentos de planeamiento originales, que en razón a su volumen no se recogen en este documento.
3. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de las áreas de planeamiento incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
4. Las representaciones gráficas que figuran en los planos de ordenación del PGMO tienen el exclusivo valor de referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen.
5. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación del PGMO se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

Artículo 24. Régimen de las áreas de planeamiento remitido.

1. En estos ámbitos el PGMO no define la ordenación pormenorizada del suelo, si no que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que éste fija.
2. Las áreas de planeamiento remitido están formadas por suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables que no han sido desarrollados y aparecen así identificadas en los planos de ordenación mediante su delimitación y una numeración correlativa.
3. Cada área de planeamiento remitido cuenta con una ficha individual que establece las condiciones de ordenación concretas para su desarrollo y que acompaña a estas normas.
4. La cifra que expresa la superficie del ámbito de planeamiento tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
5. Algunas de estas áreas de planeamiento remitido podrán contar con Ordenación Pormenorizada en este PGMO, y así se recogen en los planos de ordenación y ficha individual correspondiente.

CAPÍTULO 3 - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS

SECCIÓN 1 - GENERALIDADES

Artículo 25. Principios generales para la ordenación urbanística.

1. Son principios generales para el desarrollo del PGMO los siguientes:
 - a. La consecución y el mantenimiento de los indicadores y estándares de calidad urbana establecidos en la legislación urbanística y en el propio PGMO.
 - b. La mejora de la sostenibilidad urbana y territorial en su conjunto.

Artículo 26. Instrumentos de Ordenación Urbanística.

1. Se establecen, según el Título Séptimo del LOTURM los siguientes instrumentos de Planeamiento Urbanístico municipal complementarios del PGMO: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en los sectores que se delimiten en el Plan General Municipal de Ordenación o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recojan en el mismo. Cuando el planeamiento general haya ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable, podrá modificarse su ordenación a través de un Plan Parcial, sin necesidad de modificar previamente el Plan General, siempre que no se altere la estructura general establecida por éste, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad.
3. Planes Especiales en desarrollo, complemento o mejora del PGMO, es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se

justifique su procedencia Los Planes Especiales se redactarán con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los Planes Parciales y de los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

4. Se redactarán Estudios de Detalle para la previsión o reajuste de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente. Respetarán las determinaciones de planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los términos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Artículo 27. Desarrollo en Suelo Urbano.

1. El desarrollo en suelo urbano podrá realizarse directamente mediante la ejecución de la edificación sin más requisito que la obtención de licencia urbanística, en la que se impondrán en su caso las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, bien mediante al delimitación de Unidades de Actuación o bien mediante la redacción de un Plan Especial.
2. Cuando el estado de desarrollo del área afectada o de la Unidad de Actuación haga conveniente o necesaria la previsión de jardines, áreas de juegos de niños y/o equipamientos de nivel interior o urbanización, será obligatoria la redacción de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos si estos no se contuviesen expresamente en el presente PGMO.
3. La creación de nuevas vías de comunicación en Suelo Urbano, que no tengan carácter de viario interior privado, no contempladas en el presente Plan exigirá la presentación de un Plan Especial de Reforma Interior o bien de una modificación puntual del propio PGMO cuando se produzcan alteraciones de la calificación del suelo y aumentos de intensidad edificatoria.

Artículo 28. Desarrollo en Suelo Urbanizable.

El desarrollo en suelo urbanizable se realizará a través de Planes Parciales y Planes Especiales, que establezcan la ordenación pormenorizada de sectores y ámbitos completos que no hubiera sido establecida en el PGMO, y el complemento y mejora de la ordenación pormenorizada establecida por éste, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido, siempre que no se altere la estructura general propuesta en el PGMO, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad

Artículo 29. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Planeamiento.
2. Los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido la legislación vigente. La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las presentes normas y a la oportuna Ordenanza de Urbanización aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Yecla.
3. Se deberán cumplir las siguientes condiciones adicionales establecidas por el presente PGMO:
 - a. Los Proyectos de Urbanización, en desarrollo de planeamiento, habrán de abarcar una o varias unidades de actuación completas, sin perjuicio del plan de etapas que a tal efecto se establezca, debiéndose ejecutar por manzanas completas.

Artículo 30. Proyectos de Edificación.

1. Los Proyectos de Edificación, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones y ordenanzas vigentes.

2. Se deberán cumplir los preceptos vigentes de rango supramunicipal, entre ellos el Código Técnico y aquellos sobre protección contra incendios y accesibilidad universal, o normativa que les sustituya.
3. La dirección facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por los técnicos competentes que preceptivamente deban intervenir en ella.

Artículo 31. Régimen de las obras de edificación.

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a. Obras en los edificios
 - b. Obras de demolición
 - c. Obras de nueva edificación
2. Dentro de las obras en los edificios existentes se incluyen las siguientes:
 - a. Conservación y reparación: Aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refieren a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Se consideran dentro de éstas las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, pintura, etc ...
 - b. Restauración: Aquellas con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el procesos aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.
 - c. Consolidación: Obras de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los

- elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas ...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.
- d. **Rehabilitación:** Las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada, aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados y ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas contenidas en este PGM.
 - e. **Reestructuración:** Obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.
 - f. **Obras exteriores:** son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría o morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre, o el establecimiento de otros nuevos, y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc...).
3. **Obras de demolición.** Según supongan o no la total desaparición de la edificación, se considerarán:
 - a. Demolición total
 - b. Demolición parcial

4. Obras de nueva edificación. Comprenden los tipos siguientes:
 - a. Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - b. Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
 - c. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
 - d. Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 32. Ejecución simultanea de obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.

1. Los proyectos de urbanización deberán afectar a la totalidad de las vías a las que de frente la parcela, ya sean públicas o privadas, peatonales o destinadas al tráfico motorizado, siempre dentro de la delimitación establecida por el Instrumento de Planeamiento que desarrollen.
2. La edificación de parcelas de acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida por este PGMO en suelo urbano consolidado sólo será posible con simultanea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares según la definición del LOTURM y lo contenido en el art 197 del mismo texto.
3. Los terrenos objeto de urbanización que no sean de propiedad municipal y cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de la modificación de alineaciones, deberán ser cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento con carácter previo a la obtención de la licencia de edificación y urbanización simultánea.

SECCIÓN 2 – LICENCIAS MUNICIPALES

Artículo 33. Modalidades de licencia municipal y actuaciones sujetas a licencia.

1. Dentro de las licencias municipales se distingue la licencia urbanística, que se exigirá para todo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, actos expresamente recogidos en el Artículo 263 de la LOTURM, en éstas deberá expresarse claramente el objeto de la misma y los plazos de ejercicio de conformidad con la normativa aplicable.
2. Las licencias para realizar actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, en los términos del Artículo 264 de la LOTURM, pueden sustituirse, voluntariamente, por una Declaración responsable en materia de urbanismo, documento suscrito por un interesado en el que manifiesta bajo su responsabilidad a la Administración municipal que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente.
3. Las licencias para la realización de obras menores, se consideran de carácter voluntario, y pueden sustituirse por una comunicación previa en materia de urbanismo como documento en el que el interesado pone en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, en los términos del Artículo 264 de la LOTURM.

Artículo 34. Procedimiento y régimen jurídico de las licencias.

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias municipales de toda clase será objeto de regulación detallada por las Ordenanzas Municipales aprobadas al efecto, de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica.

CAPÍTULO 4 - CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 35. Definición de usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles.

1. En todos los ámbitos en los que se admita la coexistencia de dos o más usos, estos se desagregan según sus características sustantivas en los siguientes, que son establecidos por el PGMO en cada clase de suelo:
 - a. Uso global es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:
 - i. En Suelo Urbano y Urbanizable: Residencial, Actividad Económica (Terciario e Industrial) y Dotacional. Estos usos se subdividen en subgrupos detallados en las normas particulares de zona.
 - b. Uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales a los efectos de determinación de ordenanzas.
 - c. Uso característico o dominante es, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, y en cualquier caso supone más del 50% del total de superficie edificable del ámbito.
 - d. Uso compatible es el que el PGMO considera que puede disponerse conjuntamente con el dominante de la actuación, en el caso de Unidades de Actuación, PERIs o PP y de la parcela en el caso de la regulación pormenorizada de los suelos urbanos consolidados. El conjunto de usos compatibles en una parcela o conjunto de parcelas no superará el 50% de la superficie máxima edificable, siendo, en el caso de usos dotacionales el límite máximo del 25%.
 - e. Uso complementario, no específicamente considerado en el PGMO respecto un ámbito de desarrollo, parcelas o conjunto de parcelas, aporta

diversidad funcional complementando el régimen de actividades. No podrá sobrepasar el 30% de la superficie edificable máxima prevista.

- f. Uso asociado es el que se considera, respecto a un determinado uso, vinculado directamente al mismo y que contribuye a su desarrollo, por lo que queda integrado funcional y jurídicamente a éste. Su carácter se habrá de hacer constar en la licencia municipal y cuando se implante sobre rasante deberá hacerse constar también en el Registro de la Propiedad. La superficie máxima del uso asociado no superará el 25% de la máxima edificable prevista del uso al que se vincula.
- g. Uso alternativo, directamente admitidos en un determinado ámbito y que pueden sustituir al uso característico o dominante.

Artículo 36. Tipos de ordenación de la edificación.

1. Los tipos de ordenación física de la edificación son los siguientes:
 - a. Edificación por coeficiente: Tipo de ordenación en el que la edificación se determina mediante un coeficiente de edificabilidad neta.
 - b. Edificación volumétrica específica: Tipo de ordenación en que se concreta claramente, para cada unidad de la edificación y en cada ordenanza, que ésta se regula por una condición volumétrica sobre la altura, fondo y número de plantas, y en los planos y normas del Planeamiento de Desarrollo correspondiente.
 - c. Edificación tridimensional: Tipo de ordenación en que se interrelacionan espacios de dominio y propiedad pública, a distintos niveles y con diferentes destinos y usos. Las determinaciones tipológicas de este tipo de ordenación se desarrollará específicamente en el Planeamiento de Desarrollo.

CAPÍTULO 5 USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 37. Usos pormenorizados en suelo urbano y urbanizable .

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados, para el suelo urbano y urbanizable:
 - a. Residencial.
 - b. Actividad Económica:
 - i. Terciario:
 - a. Terciario comercial.
 - b. Terciario oficinas.
 - c. Terciario hotelero.
 - d. Terciario recreativo.
 - ii. Industrial
 - b. Dotacional:
 - i. Equipamientos y Servicios Comunitarios:
 - a. Equipamiento Educativo.
 - b. Equipamiento Cultural.
 - c. Equipamiento Religioso.
 - d. Equipamiento Deportivo.
 - e. Equipamiento Sanitario - Asistencial.

- f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento.
 - v. Zonas Verdes y Espacios Libres.
 - vi. Infraestructuras Hidráulicas.

2.Los usos dotacionales se distinguirán en función de la titularidad, considerándose a todos los efectos que aquellos de titularidad privada consumen aprovechamiento urbanístico.

3.Los usos de actividad económica y dotacional se sujetarán a la legislación sectorial aplicable en lo relativo a sometimiento de tramitación ambiental.

Artículo 38. Régimen de compatibilidad de usos.

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece, para los distintos usos a través del establecimiento de situaciones diferenciales en función de su localización. Este régimen de compatibilidad de usos se contiene en el presente artículo y en el Anexo I, Cuadro 1, “Cuadro de Régimen de Compatibilidad de Usos por Situaciones”.
 - a. Situación 1ª: En edificios de uso dominante residencial, ya sea en sótano, en planta baja, en primera planta, o en cualquiera de las restantes plantas del edificio.
 - i. Para los usos terciario y equipamiento y garaje-aparcamiento, se exigirá un acceso independiente al de las viviendas.

- b. Situación 2ª. En edificios de uso dominante de actividades económicas. Se dividen en:
 - i. De uso dominante Terciario, ya sea en sótano, en planta baja, en primera planta, o en cualquiera de las restantes plantas del edificio.
 - ii. De uso dominante Industrial, ya sea en sótano, en planta baja, ó primera planta del edificio.
 - c. Situación 3ª: En espacios libres de la parcela, ya sea el patio de manzana o en los restantes espacios libres de edificación.
2. A los efectos de estas Normas se consideran los usos recogidos en la Tabla de Compatibilidad de Uso según Zona de Ordenanza:
- a. Usos Permitidos (P), se consideran propios de este tipo de suelo y la regulación de sus condiciones se contienen en estas Normas.
 - b. Uso Autorizables sujetos a limitaciones (Au):
 - c. Usos Prohibidos (Ph), se consideran impropios de este tipo de suelo, y que afectan negativamente al mismo, por tanto es necesaria su limitación.

Artículo 39. Régimen específico en suelo urbano.

1. El régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano se regula en la Tabla de compatibilidad de usos en función de la ordenanza zonal que le corresponda contenida en el Anexo I, Cuadro 2. “Cuadro de Régimen de Compatibilidad de Usos por Zonas en Suelo Urbano”
2. Cada una de las ordenanzas zonales contenidas en este PGMO incluye entre sus determinaciones la definición de los usos globales, usos pormenorizados y aquellos que pueden coexistir con el uso global y característico y las situaciones concretas de coexistencia detalladas respecto las genéricamente definidas en el artículo precedente, determinándose también las condiciones específicas de

coexistencia a que ha de someterse ciertos usos debidos a su localización específica determinada en las distintas situaciones.

Artículo 40. Uso Residencial. Vivienda.

1. Es el que se establece en edificios destinados permanentemente al alojamiento de personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
 - a. Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar, cuando se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia y con acceso exclusivo.
 - b. Categoría 2ª: Vivienda plurifamiliar o colectiva, cuando se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
 - c. Categoría 3ª: Residencial comunitario, cuando se conforma en uno o varios edificios destinados permanentemente al alojamiento de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
2. En cualquiera de los anteriores se diferenciarán aquellas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la administración a tasar su precio.

Artículo 41. Uso terciario comercial.

1. Es un uso pormenorizado de actividad económica, terciario, comprendiendo las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales, los locales, construcciones o instalaciones, de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice en forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

2. Los establecimientos comerciales se clasifican teniendo en cuenta la relación con otros equipamientos:
 - a. Individuales.
 - b. Colectivos, que son aquellos integrados por un conjunto de establecimientos situados dentro de un mismo edificio, recinto o parque comercial, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común, en los que se ejercen las actividades comerciales de forma empresarial independiente, pudiendo coexistir, en su caso, con establecimientos dedicados a actividades de ocio, hostelería, restauración etc. Quedan excluidos de la consideración de establecimientos comerciales colectivos los mercados municipales de abastos, considerados un uso dotacional, así como las agrupaciones de comercios, en núcleos urbanos, que tengan la consideración de centros comerciales abiertos que se considerarán como concentración de comercios individuales.
3. El comercio mayorista se regirá por lo establecido para el uso industrial, no siendo de aplicación las condiciones del uso terciario comercial contenidas en este artículo.
4. Se establecen las siguientes categorías del uso terciario comercial, en relación con la Ley de la Comunidad Autónoma de Murcia 11/2006, de 22 de diciembre, sobre Régimen del Comercio Minorista de la Región de Murcia o norma que la sustituya:
 - a. Categoría 1ª. Locales comerciales hasta 1500 m² de superficie útil de exposición y venta.
 - b. Categoría 2ª. Locales comerciales de más de 1.500 m². de superficie útil de exposición y venta, (o hasta 2.500 m² según artículo 8.4 Ley de Comercio)
5. Condiciones específicas:

- a. Los comercios a partir de 1000 m² de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación, que tendrá una superficie mínima de 20 m².
- b. En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aún cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.

Artículo 42. Uso terciario comercial estaciones de servicio – gasolineras

1. Se entiende por gasolinera una instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor, construida con la autorización de los organismos competentes en la materia y cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial en cada momento vigente. Se entienden comprendidos en el uso de estación de servicio-gasolinera otros usos accesorios comúnmente vinculados al uso principal, tales como : tienda, lavadero de coches, etc.
2. Condiciones Específicas: Se podrá autorizar la instalación de Gasolineras, en los siguientes suelos:
 - a. Suelo No Urbanizable: en todo, salvo en terrenos protegidos por su valor paisajístico, forestal, ambiental o arqueológico.
 - b. Suelo Urbanizable Sectorizado y Sin Sectorizar: en todo el suelo, analizando su posible compatibilidad con el futuro desarrollo urbanístico. Una vez acordado por el Ayuntamiento la incorporación de un suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) al proceso de urbanización, se prohíbe este uso mientras no se apruebe el Plan de Ordenación.
 - c. Suelo Urbano: se podrá autorizar la instalación de gasolineras en las siguientes zonas y condiciones :

- i. Zonas de uso global actividad económica: Se permite en parcela exclusiva en todo caso, y también como uso compatible en parcela de uso industrial con industrias de las categorías 2º y 3º
 - ii. Zonas de usos ligados al transporte, infraestructuras, servicios públicos.
 - iii. Zonas de uso global residencial, exceptuándose la Zona 1, Zona 2, Zona 3 y Zona 7 del suelo urbano.
3. Son incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.
4. Son incompatibles con el uso residencial de vivienda colectiva en la misma manzana.
5. Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admitidos en estas normas para el uso industrial.
6. Las instalaciones de carburantes estarán a una distancia mínima de 30 metros a viviendas y a edificios de equipamientos.
7. Deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento, con carácter previo, un Estudio de Impacto, que se tramitará asimilándolo a la tramitación de un Estudio de Detalle, con el siguiente contenido:
 - a. Memoria descriptiva y planos a escala 1/500, analizando el efecto de la instalación completa sobre el entorno, de forma integral.
 - b. Medidas correctoras con propuesta pormenorizada de tratamiento de medianeras, integración con las tipologías del entorno, dimensión y altura de marquesinas.
 - c. Infraestructuras subterráneas y aéreas existentes y su adecuación.
 - d. Estudio de Tráfico, con análisis del uso medio previsto, problemas que genera la instalación y soluciones a las mismas.

Artículo 43. Uso terciario oficinas.

1. Es un uso pormenorizado de actividad económica, terciario, que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de la información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª. Despacho profesional anejo a vivienda o con superficie menor de 100 m² útiles en todas las plantas. Este uso puede darse junto al uso residencial, ocupando la misma vivienda.
 - b. Categoría 2ª. Despachos y oficinas hasta 200 m² en plantas baja y primera.
 - c. Categoría 3ª. Despachos y oficinas de más de 200 m² en planta baja o en planta primera obligatoriamente vinculados a planta baja.

Artículo 44. Uso terciario hotelero.

1. Es un uso pormenorizado de actividad económica, terciario, comprendiendo las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles, campings y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
2. Se establecen las siguientes categorías a los efectos de la regulación urbanística, sin perjuicio de las que establezca la reglamentación sectorial en la materia:
 - a. Categoría 1ª. Hasta 15 dormitorios.
 - b. Categoría 2ª. Entre 16 y 50 dormitorios.

- c. Categoría 3ª. Más de 50 dormitorios.

Artículo 45. Uso terciario recreativo.

1. Es un uso pormenorizado de actividad económica, terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.
2. Espectáculos. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc:
 - a. Categoría espectáculos- 1ª. Hasta 500 espectadores.
 - b. Categoría espectáculos- 2ª. Más de 500 espectadores.
3. Relación y recreo. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas, etc.:
 - a. Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m2.
 - b. Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m2.
 - c. Categoría recreativo- 3ª. Al aire libre.
4. Condiciones especiales. Se dotarán de acceso independiente, los locales destinados a uso terciario recreativo cuando se compatibilice con el uso residencial.
5. Los establecimientos actualmente en funcionamiento y que cuenten con licencia de apertura y actividad y no cumplan con las condiciones establecidas en este

artículo se considerarán disconformes con las determinaciones del plan, permitiéndose el ejercicio de la actividad en las condiciones en las que vienen ejerciéndose así como cambios de titularidad en las condiciones descritas en el Artículo 17.

Artículo 46. Uso industrial.

1. El uso industrial se entenderá como el conjunto de actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, el aprovechamiento, recuperación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados, la logística, el aprovechamiento de los recursos de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, así como los servicios directamente relacionados con las actividades industriales.
2. Se consideran como usos compatibles de este uso los comerciales complementarios a la actividad principal, los centros de servicios, los centros logísticos y los equipamientos.
3. El uso industrial comprende las actividades económicas incluidas en las secciones B (Industria Extractiva), C (Industria Manufacturera), D (Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado), E (Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación), F (construcción) y H (Transporte y almacenamiento), así como las de Comercio al por mayor y reparación de vehículos de motor incluidos en la sección G, que recoge el anexo al Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009).
4. Con carácter general, las diversas actividades incluidas en el uso industrial se integrarán en uno de las siguientes categorías a efectos de establecer su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente:
 - a. Categoría 1º. Talleres artesanales y actividades inocuas.

- i. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general.
 - ii. En la actividad industrial se adoptaran las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso residencial. Una vez corregidos sus procesos no deberá estar calificada como insalubre , nociva o peligrosa por el Órgano de Calificación Ambiental competente. Estos locales cumplirán las condiciones definidas en esta Normativa Urbanística .
- b. Categoría 2ª. Industrias y actividades molestas. Se consideran molestas aquellas actividades que constituyen una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produzcan o por olores, y/o emanaciones que eliminen, según la normativa sectorial vigente en cada momento.

En la actividad industrial se adoptarán las medidas correctoras necesarias con el fin de no causar molestias, logrando su compatibilidad con el uso residencial. Una vez corregidos sus procesos no deberá estar calificada como insalubre, nociva, peligrosa o similar, por el Órgano de Calificación Ambiental competente. Estos locales cumplirán las condiciones definidas en esta Normativa Urbanística .

- c. Categoría 3ª. Industrias insalubres y nocivas. Nocivas son aquellas actividades que puedan dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola , forestal , pecuaria o piscícola. Se consideran **insalubres** las actividades que puedan resultar, directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, bien por contaminación del ambiente atmosférico, por sus vertidos, o por la posibilidad de emitir radiaciones ionizantes, definición que se adaptará a la normativa sectorial vigente en cada momento.
- d. Categoría 4ª. Industrias peligrosas. Se consideran peligrosas aquellas actividades que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por

explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes. La peligrosidad puede estar derivadas por incendio (carga térmica o por los productos que intervienen); por emisión accidental de sustancias tóxicas) ó por explosión por sobrepresión y/o deflagración, definición que se adaptará a la normativa sectorial vigente en cada momento.

- e. Categoría 5ª. Industrias altamente peligrosas entendidas como tales las que puedan resultar altamente nocivas o peligrosas para la población y el medio ambiente: las que producen, manipulan o almacenan explosivos, gases, petróleos o derivados, industria e instalaciones de transformación petrolífera, tratamiento de gases, actividades relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica, y tratamiento de residuos industriales.
5. A los efectos de la determinación de la situación de la industria se considerará únicamente la superficie correspondiente al espacio útil de trabajo, quedando al margen la que requieran los servicios y vestuarios. La medición del nivel sonoro se realizará conforme a la normativa estatal, autonómica o local de aplicación. Para las limitaciones de potencia se tendrá en cuenta exclusivamente la destinada a la puesta en marcha y funcionamiento de la industria en cuestión, considerándose aparte la potencia necesaria para la calefacción, climatización e iluminación de local correspondiente.
 6. Situación de las industrias.
 - a. En las ordenanzas particulares de cada zona se determina qué categoría de industrias son toleradas en ella, así como las normas para cada tipo, categoría y clase de suelo.
 - b. Sin perjuicio de lo anterior, con carácter general, y según la ubicación del local en que se ejerce la actividad industrial, se establecen las siguientes situaciones:
 - i. Ubicación en zona uso residencial dominante.

- a. Situación 1.º- En planta de piso de edificio de uso residencial predominante.
 - b. Situación 2.º- En planta baja o inferior, de edificio residencial predominante.
 - c. Situación 3.º- En interior de parcela o patio de manzana de áreas residenciales.
 - d. Situación 4.º- En edificio exclusivo destinado a uso industrial, en zona residencial.
 - e. Situación 5.º- En manzana completa, exclusiva y aislada para uso industrial, en zona residencial.
 - ii. Ubicación en zona de uso actividad económica dominante.
 - a. Situación 6.º- En zona de actividad económica , en interior de edificio o en edificio adosado.
 - b. Situaciones 7.º- En zona de actividad económica , en edificio aislado y exclusivo.
 - c. Situación 8ª.- En zona industrial especial, en edificio aislado y exclusivo.
 - iii. Ubicación en suelo no urbanizable, en las condiciones contenidas en el Artículo 90 de estas Normas.
7. En el cuadro contenido en el ANEXO II “Cuadro de Regulación de las situaciones del uso industrial” de estas Normas se relacionan las posibilidades de ubicación de la industria con respecto a las diferentes situaciones definidas en el número anterior así como el nivel máximo de ruidos, potencia máxima instalada, superficie máxima útil de la industria o de los edificios destinadas a almacenaje,
8. Las normas de zona pueden imponer condiciones de ordenación suplementarias a las industrias permitidas con respecto al anterior cuadro.

Artículo 47. Uso equipamiento educativo.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la formación y enseñanza de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª. Centros de enseñanza de hasta 200 m² de superficie útil
 - b. Categoría 2ª. Centros de enseñanza entre 201 y 1.000 m² de superficie útil
 - c. Categoría 3ª. Centros de enseñanza, de más de 1.000 m² de superficie útil

Artículo 48. Uso equipamiento cultural.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m² de superficie útil
 - b. Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m² de superficie útil

Artículo 49. Uso equipamiento religioso.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional en su categoría religioso. Su edificabilidad, al corresponder a un uso de titularidad privada, consume aprovechamiento urbanístico. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados a culto, tanto con concurrencia de público como de carácter privado.
2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Hasta 500 m² de superficie útil.
- b. Categoría 3ª. Más de 500 m² de superficie útil

Artículo 50. Uso equipamiento deportivo.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Deporte sin espectadores.
 - b. Categoría 2ª.- Hasta 50 espectadores.
 - c. Categoría 3ª.- Más de 50 espectadores.

Artículo 51. Uso equipamiento Sanitario-Asistencial.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª.- Clínicas y dispensarios.
 - b. Categoría 2ª.- Hasta 20 camas.
 - c. Categoría 3ª.- Más de 20 camas.

- d. Categoría 4ª.- Servicios funerarios y servicios asistenciales complementarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, crematorios, etc.

Artículo 52. Uso equipamiento administrativo-institucional.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamientos. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa o prestados por entidades privadas.
2. Entre otros se establecen los siguientes
 - a. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
 - b. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
 - c. Servicio de correos.
 - d. Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
 - e. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se

incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico.

- f. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos
- g. Otros servicios públicos.

Artículo 53. Uso de garaje-aparcamiento convencional.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de comunicaciones. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de vehículos.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª. Con capacidad hasta 3 vehículos.
 - b. Categoría 2ª. Hasta 500 metros cuadrados de superficie construida
 - c. Categoría 3ª. Más de 500 m² de superficie construida
3. Número de vehículos autorizados. No podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados útiles por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
4. Las dimensiones mínimas de las plazas para vehículos
 - a. 2.50 m x 4.80 entre ejes
 - b. Destinadas a personas con movilidad reducida será de 5.0 x 3,30 m., y de dimensión suficiente para poder maniobrar con una silla de ruedas. Se aplicarán las condiciones específicas de las regulaciones sobre accesibilidad vigentes en cada momento.

5. Altura libre. Se admite una altura libre estricta mínima de 2,20 m. en cualquier punto.
6. Dimensiones mínimas de las rampas y accesos.
 - a. Las rampas rectas para todas las categorías no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
 - b. Los garajes de 1ª categoría no necesitan disposiciones especiales para acceso pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los propietarios, en cuyo caso éste tendrá una anchura mínima de 5.00 m.
 - c. En categoría 2ª y 3ª se dispondrá de un acceso no inferior a 5 m. o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con anchuras mínimas de 3 m. cada uno.
 - d. El ancho mínimo de paso en las calles de circulación será de 3m.
7. Las condiciones de compartimentación, evacuación, señalización y las características de los elementos constructivos y materiales se regirán por la normativa de protección contra incendios vigente y CTE o normativa que le desarrolle o sustituya.
8. Se permiten los sistemas mecánicos para uso de personas y vehículos siempre que dispongan de las autorizaciones legales correspondientes.
9. Se permite la ejecución de edificios exclusivos de aparcamiento hasta alcanzar el número de plantas máximo permitido para los usos de cada ordenanza de zona siempre que se ejecuten las fachadas con calidad, y éstas se integren en el conjunto edificado de la calle, y se realice un estudio de impacto del tráfico que asegure la viabilidad de la actuación, a la vez de que se establezcan condiciones de compatibilidad de este uso con los usos residenciales colindantes en materia de ruidos, ventilación, accesos, evacuación, etc. Sus dimensiones no podrán superar las establecidas para el uso global mayoritario de la norma zonal, y cumplirán el conjunto de normativas sectoriales de aplicación.

10. Situaciones de los garajes-aparcamientos. Las situaciones que se pueden presentar son las siguientes
 - a. Situación 1ª. En edificios de viviendas, en sótano ó semisótano, planta baja o planta inferior a la vivienda o bien como anejo a la vivienda.
 - b. Situación 2ª. En edificios destinados a otros usos no residencial.
 - c. Situación 3ª. En espacio libre/abierto . Interior de manzana o resto.
 - d. Situación 4ª. En edificio exclusivo.

11. Aparcamientos obligatorios
 - a. Toda edificación de nueva construcción destinada a cualquier uso deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:
 - i. Una (1) plaza de aparcamiento por vivienda.
 - ii. Una (1) 1 plaza por cada 100 m2. de superficie edificada adscrita a otro uso.
 - iii. En edificios industriales, el mayor valor de los resultantes de aplicar una plaza por cada 100 m2. de superficie edificada o una plaza por cada 10 puestos de trabajo.
 - b. La provisión de plazas de aparcamiento obligatorio es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.
 - c. En los locales comerciales, industriales, equipamiento o con destinos semejantes que se instalen en edificios existentes que no cuenten con provisión de aparcamiento, podrá autorizarse que las plazas se encuentren en otros edificios o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 m. del local.
 - d. No se considera como plaza de aparcamiento aquellos espacios que aún cumpliendo las condiciones necesarias carezcan de acceso libre.

- e. La exigencia de aparcamiento es de aplicación a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la que corresponde a la ampliación.

Artículo 54. Uso de zonas verdes y espacios libres.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
2. La calificación de zona verde se verá afectada, en cuanto a las posibilidades de modificación del PGMO, por lo indicado en la legislación vigente.
3. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.
4. Los usos compatibles en las zonas verdes son los propios de su uso y disfrute entendiéndose como usos prohibidos aquéllos que pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a las zonas verdes..

Artículo 55. Uso de servicios urbanos.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamiento, que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el conjunto del ciclo hidráulico, prevención de avenidas, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos.
2. Se incluyen en este uso las instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción, excluyéndose las destinadas a

la venta al público, que se consideran como un uso terciario por su componente comercial

Artículo 56. Uso de Infraestructuras de comunicaciones.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes.
2. Se define sistema viario como el conjunto de espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo viario habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.
3. Niveles de aplicación: En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:
 - a. Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.
 - b. Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.
4. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios de infraestructuras, así como el de uso dotacional servicios urbanos, y el terciario comercial estaciones de servicio - gasolineras, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.
5. Articulación con el planeamiento urbanístico: Toda nueva vía pública principal (SG) a ejecutar deberá garantizar la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 6 - NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO.

SECCIÓN 1 - CONDICIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 57. Generalidades.

1. El suelo urbano está constituido por:
 - a. Los terrenos que el presente Plan incluye gráficamente en esta clase de suelo, según queda definido en los planos de Ordenación. Los planos recogerán así mismo las diferentes categorías que recoge el Artículo 81 del LOTURM
 - b. Los que, en ejecución de las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados por ellas como Suelo Urbanizable, lleguen a disponer de las infraestructuras y servicios que les convierta en solares, de acuerdo a lo contenido en estas Normas y a lo dispuesto en el LOTURM.
2. **Ámbito de aplicación de las determinaciones para las Zonas de Ordenanza.**
 - a. El ámbito de aplicación de cada una de las presentes Zonas de Ordenanza viene definido en los planos de Zonificación del Suelo.
 - b. Para el suelo que llegue a convertirse en Urbano, en virtud de lo previsto regirán las Ordenanzas del documento de planeamiento por el que se rija su desarrollo, y en lo no previsto por estas por las normas comunes del Suelo Urbano.
3. **Aplicación subsidiaria del contenido de este título al suelo urbanizable:** Las ordenanzas incluidas en el presente título se entenderán de aplicación para la redacción del planeamiento de desarrollo del PGMO en aquellos ámbitos en los que exista identidad de condiciones tipológicas y de uso. En todo caso, será posible su innovación en las futuras actuaciones de desarrollo mediante justificación expresa de la conveniencia de modificaciones.

4. Las normas zonales correspondientes a los suelos urbanos desarrollados mediante Plan Parcial en desarrollo de las condiciones de planeamiento de planes generales y/o normas subsidiarias precedentes serán las correspondientes a esos planes parciales, y a los expedientes de referencia, no contemplándose en este documento.

Artículo 58. Desarrollo en Planes y Proyectos del Suelo Urbano.

La elaboración, tramitación y aprobación de planeamiento de desarrollo en suelo urbano se regirá por lo establecido en la legislación vigente. Podrán redactarse dichos instrumentos de desarrollo aun cuando no se prevea expresamente en el PGM. En todo caso, el ámbito del planeamiento de desarrollo abarcará manzanas o elementos urbanos asimilables completos.

Artículo 59. Delimitación de la superficie edificable en una parcela.

En aquellos casos en los que en una misma parcela se defina la edificabilidad de más de una forma, como por ejemplo mediante un coeficiente de edificabilidad ó mediante definición volumétrica específica, se considerará edificabilidad máxima en la parcela la definida mediante condiciones de la edificación volumétrica, sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad dada por coeficiente.

SECCIÓN 2 - NORMAS ZONALES REGULADORAS

Artículo 60. Norma Zonal 1

1. Edificación en línea entre medianeras.
2. El uso dominante es el residencial en todas las categorías, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial - categoría 1ª (conforme Uso terciario comercial. de la presente Normativa).
 - b. Terciario Oficinas .En todas sus categorías.
 - c. Terciario Hotelero. En todas sus categorías.
 - d. Terciario Recreativo:
 - (i) Espectáculos – Todas las categorías.
 - (ii) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc. Categorías recreativo 1ª y 3ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
 - ii. Industrial – Categoría 1ª.
 - b. Dotacional.
 - i. Equipamientos y servicios comunitarios
 - a. Equipamiento educativo. En todas sus categorías.
 - b. Equipamiento cultural .En todas las categorías.

- c. Equipamiento religioso. En todas sus categorías.
 - d. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - e. Equipamiento deportivo. Categorías 1ª y 2ª.
 - f. Equipamiento administrativo-institucional.
- ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento. En todas sus categorías .
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.
3. Condiciones de la edificación:
- a. La parcela mínima, a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una fachada no inferior a 10 metros, y una superficie de al menos 120 m², siendo la fachada mínima de 6 metros y 100 m² en el caso de vivienda unifamiliar.
 - b. El fondo máximo edificable será de 20 metros, salvo en planta baja que podrán ocuparse en su totalidad, cuando no se destine a uso vivienda. En el caso de edificios catalogados en los que se permitan como máximo obras de: “conservación, restauración, consolidación y rehabilitación” se podrá actuar sobre la totalidad de la edificabilidad que tuviesen originalmente, independientemente del fondo edificable. No obstante, si dichos edificios resultaran demolidos, previa declaración firme de ruina y autorización de la Administración competente, los solares resultantes se ajustarán al fondo máximo edificable general de 20 m propio de esta zona de ordenanza.
 - c. La altura máxima será de PB+III (4 plantas). No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas existieran computarán dentro del número de plantas y consumirán la edificabilidad correspondiente.

- d. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado en colores oscuros. Queda expresamente prohibida la utilización de aluminio anodizado en tonos gris metalizado claro y las carpinterías de hierro de tipo industrial y similares. Cerrajería en balcones, excepto en bajos comerciales o garajes para los cuales se autorizan los cierres metálicos exteriores.
- e. La composición de los huecos mantendrá una tipología vertical y una modulación constante en toda fachada de huecos/lleño en todas las plantas, incluida la baja.
- f. No se permiten áticos ni buhardillas. En cuanto a las terrazas se retranquearán al menos 1 metro de la línea exterior del alero con faldón de cubierta de teja, y sus antepechos no podrán sobresalir del plano de la cubierta.
- g. No se permiten cubiertas a base de placas fibrocemento, ni de chapa metálica galvanizada, o similares.
- h. El alero que recaiga sobre la vía pública será de teja curva y se procurará que el canalón quede oculto.
- i. Cuando la Corporación, en función del valor del elemento, o de la composición respecto del entorno sea relevante, y así lo estime conveniente solicitará informe al organismo competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 61. Norma Zonal 2.

1. El tipo de ordenación será en línea según alineación del vial, entre medianeras, con las excepciones genéricas que se contemplan en las ordenanzas globales del Plan.
2. El uso dominante es el residencial en todas las categorías, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª y 2ª (conforme Uso terciario comercial. de la presente Normativa).
 - b. Terciario Oficinas. En todas sus categorías.
 - c. Terciario Hotelero. En todas sus categorías.
 - d. Terciario Recreativo:
 - (i) Espectáculos – Todas las categorías.
 - (ii) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc. – Categorías recreativo 1ª y 3ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
 - ii. Industrial – Categorías 1ª y 2ª .
 - b. Dotaciones
 - i. Equipamiento y servicios comunitarios
 - a. Equipamiento educativo. En todas sus categorías.

- b. Equipamiento cultural. En todas las categorías.
 - c. Equipamiento religioso .En todas sus categorías.
 - d. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - e. Equipamiento deportivo .Categorías 1ª y 2ª.
 - f. Equipamiento administrativo-institucional.
- ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento. En todas sus categorías.
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.
3. Condiciones de la edificación:
- a. La parcela mínima a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una fachada no inferior a 12 metros, y una superficie de al menos 150 m2 en vivienda colectiva y será de 6 metros y superficie de al menos 100 m2 para el uso de vivienda unifamiliar.
 - b. La altura máxima será:
 - i. Grado a: Planta Baja + II (3 plantas).
 - ii. Grado b: Planta Baja + III (4 plantas).
 - iii. Grado c: Planta Baja + IV (5 plantas).
 - c. No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas existieran computarán dentro del número de plantas y consumirán la edificabilidad correspondiente.

- d. El fondo máximo edificable será de 17 metros salvo en la planta baja que podrá ocuparse en su totalidad, y siempre que no se destine al uso vivienda. En el caso de edificios catalogados en los que se permitan como máximo obras de: “conservación, restauración, consolidación y rehabilitación” se podrá actuar sobre la totalidad de la edificabilidad que tuviesen originalmente, independientemente del fondo edificable. No obstante, si dichos edificios resultaran demolidos, previa declaración firme de ruina y autorización de la Administración competente, los solares resultantes se ajustarán al fondo máximo edificable general de 17 m propio de esta zona de ordenanza.
- e. En el supuesto de que las edificaciones se destinen íntegramente ó exclusivamente a equipamiento comunitario y exposiciones de muebles, la edificabilidad en planta baja podrá acumularse, tras el oportuno Estudio de Detalle, en las restantes plantas.
- f. La composición de la fachada de los edificios es libre.

Artículo 62. Norma Zonal 3.

1. El tipo de edificación será:
 - a. Grado a: Casco Medieval. En línea entre medianeras manteniendo las alineaciones existentes en los planos.
 - b. Grado b: Entorno Medieval. En línea entre medianeras manteniendo las alineaciones existentes en los planos. No obstante cuando se trate de manzanas completas, se podrá realizar edificación retranqueada, mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. En este caso el retranqueo será de un mínimo de tres (3) metros.
2. El uso dominante es el residencial categorías 1ª y 2ª, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario.
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª (conforme Uso terciario comercial. de la presente Normativa).
 - b. Terciario Oficinas .Categorías 1ª y 2ª.
 - c. Terciario Hotelero .Categoría 1ª.
 - d. Terciario Recreativo:
 - (i) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
 - ii. Industrial .Categoría 1ª .

- b. Dotacional.
 - i. Equipamiento y servicios comunitarios
 - a. Equipamiento educativo . En todas sus categorías.
 - b. Equipamiento cultural . En todas las categorías.
 - c. Equipamiento religioso . En todas sus categorías.
 - d. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - e. Equipamiento deportivo . Categorías 1ª y 2ª.
 - f. Equipamiento administrativo-institucional.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento en todas sus categorías
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.
- 3. Condiciones de la edificación:
 - a. La parcela mínima a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una fachada no inferior a 6 metros, y una superficie de al menos 100 m² en vivienda colectiva y unifamiliar.
 - b. La altura máxima para los dos grados será de Planta Baja + I (2 plantas).
 - c. No se admitirán nayas o entreplantas.
 - d. En los edificios con fachadas opuestas a calles con desnivel igual o superior a 1,5 m., la edificación estará dentro de un plano virtual de 45° trazado por la línea de cornisa correspondiente a la calle inferior, mientras que la correspondiente a la calle superior se edificará normalmente, dentro del plano virtual de pendiente 50% (26,5°), trazado por la línea de cornisa.

- e. Los faldones de cubierta, no superarán los 30º de pendiente.
 - f. Carpintería exterior de madera, aluminio lacado en colores oscuros. Expresamente prohibidos el aluminio anodizado en tonos gris metalizado claro y las carpinterías de hierro de tipo industrial y similares. Cerrajería en balcones, excepto en bajos comerciales o garajes, que se autorizan los cierres metálicos exteriores.
 - g. No se permiten cubiertas a base de placas fibrocemento, ni de chapa metálica galvanizada, ni similares.
4. El alero que recaiga sobre la vía pública será de teja curva y se procurará que el canalón quede oculto.
5. Condiciones estéticas:
- a. Grado a.- Casco Medieval. Según Ordenanza Municipal específica.
 - b. Grado b.- Entorno Medieval. La composición de la fachada de los edificios es libre.
6. Cuando la Corporación, en función del valor del elemento, o de la composición respecto del entorno sea relevante, y así lo estime conveniente solicitará informe al organismo competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 63. Norma Zonal 4.

1. Edificación aislada siguiendo las alineaciones definidas en los planos.
2. El uso dominante es el residencial categorías 2ª y 3ª, aunque con las siguientes compatibilidades de uso:
 - a. Actividad Económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Todas las Categorías.
 - b. Terciario Oficinas. Todas las Categorías.
 - c. Terciario Hotelero. Todas las Categoría.
 - d. Terciario Recreativo.
 - (i) Espectáculos Todas las categorías.
 - (ii) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., en todas las Categorías recreativo 1ª, 2ª y 3ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
 - ii. Industrial – Categorías 1ª,2ª
 - b. Dotacional.
 - i. Equipamientos y servicios públicos
 - a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - b. Equipamiento Educativo. Todas las Categorías

- c. Equipamiento cultural. Todas las Categorías
 - d. Equipamiento religioso. Todas las Categorías
 - ii. Zonas verdes y Espacios libres.
- 3. Condiciones específicas:
 - c. La parcela mínima a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una superficie de al menos 200 m².
 - d. La altura máxima será de PB+5. (6 plantas).
 - e. No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas se ejecutaran computarán en el número de plantas y consumirán edificabilidad.
 - f. La edificabilidad máxima bruta será de:
 - i. Z-4a 2 m²/m².
 - ii. Z-4b 1,65 m²/m²
 - g. La composición de la fachada de los edificios es libre.
 - h. Reparcelación obligatoria en toda la zona.

Artículo 64. Norma Zonal 5.

1. Edificación aislada retranqueada.
2. El uso dominante es el actividad económica (terciario e industrial) .El terciario en todas sus categorías y el industrial en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª .
3. Se admite la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Residencial
 - i. Residencial, Vivienda unifamiliar, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento.
 - b. Dotacional
 - i. Equipamientos y servicios públicos
 - a. Equipamiento educativo. En todas las categorías.
 - b. Equipamiento cultural. En todas las categorías.
 - c. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª , 3ª y 4ª.
 - d. Equipamiento administrativo-institucional. En todas sus categorías
 - e. Equipamiento religioso. En todas sus categorías.
 - f. Equipamiento Deportivo. En todas sus categorías.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento. En todas sus categorías.
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.

4. La presente zona 5, se divide en las siguientes subzonas:
 - a. Industrial predominante.
 - i. Uso dominante: Industrial en al menos 60% y terciario en 40% como máximo.
 - a. S.U. Industrial (P.G.O.U.). Condiciones específicas:
 - (i) La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1000 m².
 - (ii) Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 10 metros.
 - (iii) Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y a colindantes 4 metros.
 - (iv) Edificabilidad máxima neta: 0,75 m²/m².
 - (v) Ocupación máxima de parcela 75%.
 - b. Urbayecla I. Condiciones específicas:
 - (i) La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1000 m², y 20 m diámetro inscrito mínimo.
 - (ii) Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 8 metros.
 - (iii) Retranqueo mínimo a fachada 7,5 metros y a colindantes 4 metros.
 - (iv) Edificabilidad máxima neta: 0,86 m²/m².
 - (v) Ocupación máxima de parcela 70%.
 - c. Urbayecla II. Condiciones específicas:

- (i) La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1000 m², y 20 m diámetro inscrito mínimo.
 - (ii) Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 8 metros.
 - (iii) Retranqueo mínimo a fachada 7,5 metros y a colindantes 4 metros.
 - (iv) Edificabilidad máxima neta: 0,91 m²/m².
 - (v) Ocupación máxima de parcela 70%.
- d. La Herrada. Condiciones específicas:
- (i) La parcela mínima tendrá una superficie de al menos: Zb.- 1500 m², y 30 m diámetro inscrito mínimo. Zc.- 800 m² y 20 m diámetro inscrito mínimo.
 - (ii) Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 8 metros sobre rasante de acera.
 - (iii) Retranqueo mínimo a fachada en Zb.- 5 metros y a colindantes 5 metros. En Zc.- Línea de fachada y a colindantes 3 metros.
 - (iv) Edificabilidad máxima neta: En Zb.- 0,70 m²/m². En Zc.- 0,80 m²/m².
 - (v) Ocupación máxima de parcela en Zb.- 70%. En Zc.- 80%.
- e. Las Teresas :
- (i) e1. (Superficie reducida). Condiciones específicas:

1. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos: 1000 m², y 20 m diámetro inscrito mínimo, con fachada mínima de 20 m.
2. Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 8 metros.
3. Retranqueo mínimo a fachada 7,5 metros y a colindantes 4 metros.
4. Edificabilidad máxima neta: 1,40 m²/m².
5. Ocupación máxima de parcela 70%.

(ii) e2. (Superficie media) Condiciones específicas:

1. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos: 3000 m², y 28 m diámetro inscrito mínimo, con fachada mínima de 28 m.
2. Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 8 metros.
3. Retranqueo mínimo a fachada 7,5 metros y a colindantes 4 metros.
4. Edificabilidad máxima neta: 0,53 m²/m².
5. Ocupación máxima de parcela 70%.

b. Terciario predominante

a. Terciario, Salida a Villena (paseo palmeras).

1. Uso dominante: Terciario en al menos 60% e industrial en 40% como máximo.

2. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos: 1000 m².
3. Altura máxima: Planta Baja+I con una altura máxima de 10 metros.
4. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y a colindantes 4 metros.
5. Edificabilidad máxima neta: 0,91 m²/m².
6. Ocupación: 70%.

Artículo 65. Norma Zonal 6 – Subzona 6a

1. Edificación en línea entre medianeras con retranqueo a la alineación de fachada
2. Usos permitidos. Dominante residencial en todas sus categorías, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª.
 - b. Terciario Oficinas. Categoría 1ª.
 - c. Terciario Hotelero. Categoría 1ª.
 - d. Terciario Recreativo.
 - (i) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
 - ii. Industrial – Categorías 1ª
 - b. Dotacional.
 - i. Equipamiento y servicios públicos
 - a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - b. Equipamiento Educativo. Todas las categorías
 - c. Equipamiento cultural. Todas las categorías
 - d. Equipamiento Religioso. Todas las categorías

- e. Equipamiento Deportivo. Todas las categorías
 - f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
- ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento en todas las categorías
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.
3. Condiciones de la edificación:
- a. La parcela mínima a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una fachada no inferior a 10 metros, y una superficie de al menos 120 m²; y de 6 metros y una superficie de al menos 100 m² para vivienda unifamiliar.
 - b. Altura máxima: Planta Baja+1+ático, que se desarrollará dentro de un plano de 45° trazado por la línea de cornisa.
 - c. Retranqueo a alineación de fachada: mínimo 3 metros y máximo 5 metros respecto al punto más próximo de la fachada a dicha alineación.
 - d. Fondo edificable: 15 metros como máximo. En las parcelas en esquina se exigirá tan sólo en una de las dos posibles direcciones ortogonales.
 - e. Se permiten pasos a través de la edificación, con ruptura de la alineación de ancho mínimo 3 metros y máximo de 5 metros, siempre que, mediante la construcción simultánea de cada uno de los lados del paso o por cualquier otro medio, se garantice la no aparición de medianeras vistas.
 - f. No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas se ejecutaran computarán en el número de plantas y consumirán edificabilidad.
 - g. La composición de la fachada de los edificios es libre.

Artículo 66. Norma Zonal 6 – Subzona 6b

1. La presente zona de suelo urbano corresponde al área del “Cerrico La Fuente”, en la que se ha realizado una ordenación pormenorizada en el presente PGMO que permite avanzar directamente en su gestión mediante la aprobación de un Proyecto de Reparcelación y posterior urbanización.
2. La tipología edificatoria permitida es la de vivienda unifamiliar aislada en parcela.
3. Usos permitidos. Residencial dominante, categoría 1ª, unifamiliar, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª.
 - b. Terciario Oficinas. Categoría 1ª.
 - c. Terciario Hotelero. Categoría 1ª.
 - d. Terciario Recreativo.
 - (i) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa).
 - ii. Industrial – Categorías 1ª
 - b. Dotacional.
 - i. Equipamiento y servicios públicos
 - a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- b. Equipamiento Educativo en todas las categorías.
 - c. Equipamiento cultural. Todas las categorías.
 - d. Equipamiento Religioso. Todas las categorías.
 - e. Equipamiento Deportivo. Todas las categorías
 - f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
- ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento en Categoría 1ª
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.
4. Condiciones de la edificación:
- a. La parcela mínima a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una superficie de 1.500 m² para la ejecución de nuevas subdivisiones sobre las contenidas en este PGMO, y deberá tener acceso directo por vía pública de las definidas en este Plan.
 - b. Retranqueos mínimos de tres (3) metros a linderos privados y de cinco (5) a linderos públicos.
 - c. Altura máxima: 7 metros. Planta Baja+I (2 plantas). Edificabilidad máxima neta: 0,26 m²/m².
 - d. No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas se ejecutaran computarán en el número de plantas y consumirán edificabilidad.
 - e. La composición de la fachada de los edificios es libre.

Artículo 67. Norma Zonal 7.

1. La presente zona corresponde a las Viviendas unifamiliares existentes, con acceso independiente, situadas en la ladera del Cerro del Castillo, alrededor del paseo Barco de Ávila y la calle Molineta. El establecimiento de esta zona tiene por objeto la consolidación y posterior control de la edificación existente de carácter disperso propio de este ámbito.
2. La edificación será aislada o entre medianeras, en función de si están así configuradas a la aprobación del presente PGMO.
3. Es su uso característico o dominante el residencial, categoría 1ª, unifamiliar, debiendo estudiar su debida inserción en la zona verde y espacios libres, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª.
 - b. Terciario Hotelero. Categoría 1ª.
 - c. Terciario Recreativo.
 - (i) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa).
 - ii. Industrial – Categorías 1ª
 - b. Dotacional.
 - i. Equipamiento y servicios públicos

- a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - b. Equipamiento Educativo. Categoría 1ª
 - c. Equipamiento cultural. Todas las categorías.
 - d. Equipamiento Religioso. Todas las categorías.
 - e. Equipamiento Deportivo. Categoría 1ª
 - f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento. Categoría 1ª
 - v. Zonas verdes y Espacios libres
4. Condiciones de la edificación:
- c. No se permiten divisiones ni segregaciones de parcela.
 - d. Solo se autorizarán las siguientes obras en los edificios, tal y como se describen en el Régimen de las obras de edificación. de las presentes Normas:
 - i. Obras de conservación y reparación.
 - ii. Obras de restauración.
 - iii. Obras de consolidación y rehabilitación
 - iv. Obras de reestructuración.
 - v. Obras exteriores.

- e. No se autorizan obras de nueva planta, excepto la reconstrucción total o parcial de la edificación existente antes de la aprobación de este PGOU
- f. La altura máxima en ningún caso podrá superar la existente o los 7 metros.
- g. No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas se ejecutaran computarán en el número de plantas y consumirán edificabilidad.
- h. La composición de la fachada de los edificios es libre.
- i. Cuando la Corporación, en función del valor del elemento, o de la composición respecto del entorno sea relevante, y así lo estime conveniente solicitará informe al organismo competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 68. Norma Zonal 8.

1. Esta zona comprende la pedanía de Raspay.
2. Edificación aislada retranqueada o en línea entre medianeras en aquellas manzanas que estén así configuradas en la actualidad.
3. No obstante cuando se trate de manzanas completas, se podrán realizar edificios retranqueados 3 metros como mínimo, mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
4. El uso dominante es el residencial en todas sus categorías, admitiendo además los siguientes usos compatibles:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª.
 - b. Terciario Oficinas. Categoría 1ª.
 - c. Terciario Hotelero. Categoría 1ª.
 - d. Terciario Recreativo.
 - (i) Espectáculos. Todas las categorías.
 - (ii) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa).
 - ii. Industrial – Categoría 1ª y 2ª
 - b. Dotacional.

- i. Equipamiento y servicios públicos
 - a. Equipamiento Sanitario-Asistencial. Todas las categorías.
 - b. Equipamiento Educativo. Todas las categorías
 - c. Equipamiento Cultural. Todas las categorías.
 - d. Equipamiento Religioso. Todas las categorías.
 - e. Equipamiento Deportivo Categorías 1ª y 2ª
 - f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento. Categoría 1ª.
 - v. Zonas verdes y Espacios libres
5. Condiciones de la edificación:
- a. La parcela mínima a efectos de lo establecido en el Artículo 105 y siguientes del LOTURM, tendrá una fachada no inferior a 6 metros y una superficie de al menos 100 m².
 - b. Altura máxima: 7 metros, Planta Baja+I.
 - c. No se admitirán nayas o entreplantas englobadas en cualquiera de las plantas, y si estas se ejecutaran computarán en el número de plantas y consumirán edificabilidad.
 - d. La composición de la fachada de los edificios es libre.

Artículo 69. Norma Zonal 9. Equipamientos y Servicios Comunitarios, Zonas Verdes y Espacios Libres

1. Los equipamientos tendrán como uso global o característico los que aparecen relacionados en la presente normativa.
2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento se sujetará a un Plan Especial donde se justificará dicha sustitución si se hubiera definido el mismo en este Plan General, considerándose como modificación no estructural.
3. Modificaciones en la calificación de una parcela.
 - a. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento o zona verde por una calificación zonal distinta, se considerará como modificación estructural y requerirá la aprobación del correspondiente expediente de Modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación.
 - b. Si la modificación afecta a equipamientos deportivos, docentes o servicios de interés público y social o zonas verdes, requerirá, en todo caso, ser sustituida la superficie de equipamiento por otra igual o superior en la misma área urbana, con el fin de satisfacer las necesidades dotacionales para el mismo conjunto de población.
4. Las zonas verdes se vinculan a la ciudad de Yecla y a cada uno de sus Barrios. Su ordenación, definida mediante proyecto, tratará de maximizar las oportunidades del soporte físico y del entorno, estableciendo ejes de paseo arbolado en parques de forma acusadamente lineal, miradores despejados en parques ubicados sobre cabezos, o jardines de carácter acentuadamente urbano en parques definidos a modo de gran plaza central.
5. En las Zonas Verdes Públicas la superficie arbolada existente o prevista como la superficie despejada ocuparán como mínimo el 30% de la superficie total del Parque/Zona Verde, sin perjuicio de respetar y valorar al máximo el arbolado existente. En caso de estar en contacto con viarios interurbanos de primer orden,

o viarios urbanos de tráfico principal, se establecerán barreras vegetales que permitan proteger el uso público de estos espacios y aumentar las condiciones de confort de los mismos.

6. Se admiten usos de equipamientos deportivos en instalaciones descubiertas hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la Zona Verde, así como pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.
7. Condiciones de la edificaciones:
 - c. Edificación asilada o entre medianeras
 - d. Altura libre adaptándose a los edificios colindantes, y a la norma zonal correspondiente en su caso.
 - e. Resto de condiciones que imponga la normativa específica del uso pormenorizado al que se destine.

Artículo 70. Norma Zonal 10. Zonas residenciales ejecutadas al amparo de planeamiento urbanístico precedente.

1. Corresponde a zonas residenciales transformadas por la ejecución del planeamiento urbanístico anterior y se denominan:
 - a. Z10-a: “Plan Parcial la Alameda”. La normativa de estos expedientes se incluye en el Anexo VII a estas normas.
 - b. Z10-b: “Plan Parcial el Rasillo”. La normativa de estos expedientes se incluye en el Anexo VII a estas normas.
 - c. Z10-c: “Plan Parcial Los Rosales”. La normativa de estos expedientes se incluye en el Anexo VII a estas normas.

Artículo 71. Norma Zonal 11. Unidades de Actuación para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

1. En esta norma zonal se incluyen las Unidades de Actuación para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado en las que se ha realizado una ordenación pormenorizada por el presente PGMO, que permite su gestión mediante la aprobación de un Proyecto de Reparcelación y su posterior Proyecto de Urbanización.
2. La edificación se ejecutará siguiendo las alineaciones definidas en los planos. Salvo que el PGMO contenga la ordenación de volúmenes en las U.A., se podrán realizar Estudios de Detalle para organizar su edificabilidad en la forma que convenga a los intereses de promoción y comercialidad, teniendo en cuenta que el único interés público (liberar espacio para maximizar la calidad urbana de la ciudad de Yecla), tiene que tener asegurado su cumplimiento. En consecuencia, la reordenación de volumen de los Estudios de Detalle no podrá disminuir ni fraccionar la superficie de espacio público a ceder, que en todo caso ha de constituir un espacio público unitario.
3. En las Áreas Homogéneas 1 y 2 : el uso dominante es el residencial en todas las categorías, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
 - a. Actividad económica.
 - i. Terciario
 - a. Terciario Comercial. Categoría 1ª y 2ª.
 - b. Terciario Oficinas. Todas las categorías.
 - c. Terciario Hotelero. Todas las categorías.
 - d. Terciario espectáculos
 - (i) Espectáculos. Todas las categorías

- (ii) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª y 3ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
 - ii. Industrial – Categoría 1ª y 2ª.
 - b. Dotacional.
 - i. Equipamiento y servicios públicos.
 - a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - b. Equipamiento Educativo. Categoría 1ª
 - c. Equipamiento Cultural .Todas las categorías.
 - d. Equipamiento Religioso. Todas las categorías.
 - e. Equipamiento Deportivo. Categorías 1ª y 2ª.
 - f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento .Categoría 1ª.
 - v. Zonas verdes y Espacios libres.
4. En la Área Homogénea 3: el uso dominante es el actividad económica (terciario).El uso terciario en todas sus categorías, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
- a. Actividad económica.
 - i. Terciario

- a. Terciario Comercial. Categoría 1ª y 2ª.
- b. Terciario Oficinas. Todas las categorías.
- c. Terciario Hotelero. Todas las categorías.
- d. Terciario espectáculos
 - (i) Espectáculos. Todas las categorías
 - (ii) Locales de relación y recreo, tales como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc., Categoría recreativo 1ª y 3ª (conforme a lo contenido en el Uso terciario recreativo. de la presente normativa)
- ii. Industrial – Categoría 1ª y 2ª.
- b. Dotacional.
 - i. Equipamiento y servicios públicos.
 - a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - b. Equipamiento Educativo. Categoría 1ª
 - c. Equipamiento Cultural .Todas las categorías.
 - d. Equipamiento Religioso. Todas las categorías.
 - e. Equipamiento Deportivo. Categorías 1ª y 2ª.
 - f. Equipamiento Administrativo-Institucional.
 - ii. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - iii. Servicios Urbanos.
 - iv. Garaje-aparcamiento .Categoría 1ª.

v. Zonas verdes y Espacios libres.

5. Condiciones de la edificación:

- a. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 150 m².
- b. La altura máxima en estas áreas es de PB+4, tal como se contiene en las fichas, salvo:

Área homogénea 1.

- a. UANC-01 (PB+4)
 - UANC-01-A (PB+3)
 - UANC-01-B (PB+4)
- b. UANC-02 (PB+3)
 - UANC-02-A (PB+3)
 - UANC-02-B (PB+3)
 - UANC-02-B (PB+3)

Área homogénea 2.

- a. UANC-03 (PB+2).
- b. UANC-04 (PB+3).
- c. UANC-05 (PB+3)
 - UANC-05-A (PB+3 y PB+1+at)
 - UANC-05-B (PB+2)
 - UANC-05-C (PB+3).
- d. UANC-06 (PB+3).
- e. UANC-07 (PB+2)

- UANC-07-A (PB+2)
- UANC-07-B (PB+2)

Área homogénea 3.

- a. UANC-08 (PB+1).

- b. Edificabilidad máxima bruta (Aprovechamiento de Referencia) será de:
 - i. En Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:
 - a. Área Homogénea 1: 1,00 m²/m².
 - b. Área Homogénea 2: 0,75 m²/m².
 - c. Área Homogénea 3: 0,60 m²/m².

 - c. La unidad reparcelable, que corresponde a cada unidad de actuación delimitada, no podrá modificarse una vez que esté aprobado el oportuno proyecto de urbanización, en el que se define además de la jardinería, los viales peatonales interiores que no podrán ser inferiores a 6,00 metros de anchura y contornearán en todo su perímetro las parcelas edificables, cuando se enfrenten a zonas verdes y equipamientos .

 - d. El proyecto de urbanización en las unidades de actuación en que fuere innecesaria la reparcelación, por pertenecer la totalidad de los terrenos a un sólo propietario, podrá incluirse dentro del proyecto de edificación, en los términos del. Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en lo contenido en el Artículo 183 y siguientes del LOTURM.

Artículo 72. Norma Zonal 12.- Agrupaciones Residenciales Tradicionales en Núcleo Rural y Viviendas Tradicionales en Suelo No Urbanizable.

1. Se incluyen en el suelo urbano de núcleo rural las agrupaciones de viviendas de 4 unidades ó más, tipológicamente caracterizadas por la presencia de viviendas tradicionales adosadas o por su organización en alquerías. Se localizan a modo enclaves en distintas zonas de explotación agraria tradicional. Estas agrupaciones residenciales tradicionales aparecen delimitadas en todas las series de planos de ordenación, e identificadas individualmente mediante el Núcleo Rural.
2. El uso dominante de estos núcleos es el residencial en categoría 1ª en espacios de explotación agrícola, de carácter tradicional, vinculado a la actividad productiva del medio.
3. La regulación específica que para los mismos se establece procura el mantenimiento de este uso, y su evolución cualitativa hacia espacios residenciales de mayor calidad, sin pérdida de sus características tipológicas tradicionales, y en los modelos históricos de su mantenimiento como parte del patrimonio etnográfico del municipio de Yecla.
4. Serán usos compatibles los siguientes
 - a. Los propios del suelo urbano y urbanizable :
 - i. Actividad económica.
 - a. Terciario comercial .Categoría 1ª
 - b. Terciario Recreativo.
 - (i) Locales de relación y recreo. Categoría 1ª
 - c. Terciario Hotelero. Categoría 1ª
 - d. Industrial. Categoría 1ª en planta baja.
 - b. Equipamientos

- a. Equipamiento sanitario –asistencial. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - b. Equipamiento deportivo. Categoría 1ª.
 - c. Equipamiento religioso. Todas las categorías
 - ii. Garaje-aparcamiento. Categoría 1ª en planta baja.
 - c. Los ligados al suelo no urbanizable en relación con la explotación del medio natural y el mantenimiento de las explotaciones agrícolas y ganaderas.
 - i. Actividades agrícolas y ganaderas
 - ii. Industria agrícola de transformación
5. El plan considera estos espacios como áreas de rehabilitación integral preferente, o figura equivalente, favoreciendo las acciones de rehabilitación y de Mejora de Núcleo Rural. El objetivo básico ha de ser el logro de su rehabilitación residencial y ambiental, asegurando condiciones mínimas suficientes de servicios urbanos, viario peatonal y rodado.
6. Se adjunta un listado y fichas de los Núcleos Rurales clasificados. Se han clasificado según lo establecido en los artículos 80.1 y 81.4 del LOTURM.
7. En ausencia de Plan Especial no se permiten nuevas ocupaciones salvo aquellas que supongan la reconstrucción o completar los huecos existentes. Para ello se definen las alineaciones en las fichas correspondientes, y sólo para tales efectos se permitirán obras de reconstrucción y ampliación.
8. En caso de ordenación mediante la redacción de un Plan Especial, las condiciones de edificación serán las que por éste se regulen, sin superar una ocupación máxima del 30% de la superficie, siendo las condiciones para la redacción las siguientes:
- a. Edificabilidad máxima bruta 0.50 m²/m²
 - b. Sólo un 30% como máximo de la superficie delimitada del núcleo será edificable.

- c. Se reservará un porcentaje del 10% de la superficie delimitada como equipamiento.
9. Otras condiciones de ordenación comunes al conjunto de núcleos rurales
- a. Los servicios mínimos con los que deberá contar son: Agua potable, saneamiento, electrificación y alumbrado exterior.
 - b. Se respetará la alineación de fachada tanto a viario existente, como en la parte posterior de las edificaciones adosadas, en línea con la edificación residencial continua o próxima más retranqueada .
 - c. Salvando situaciones existentes, no se autoriza la construcción de fachada o cierre de parcela a menos de 7 metros del eje del viario confrontante.
 - d. Para el caso de nuevas construcciones junto a la edificación adosada .Con carácter general se adecuaran a la altura de la agrupación.
 - e. La altura máxima permitida será de 2 plantas (7 metros).

Artículo 73. Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado.

1. Se delimitan Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana en las que los propietarios de dichos terrenos estarán sujetos a la cesión de espacios y dotaciones públicas previstas en el Plan General.
2. Las unidades de actuación se ubican en la Zona 4 del Suelo Urbano y se desarrollarán mediante el consiguiente proyecto de reparcelación, y su correspondiente Proyecto de Urbanización.
3. La unidad reparcelable, que corresponde a cada unidad de actuación delimitada, no podrá modificarse una vez que esté aprobado el oportuno proyecto de urbanización, en el que se define además de la jardinería, los viales peatonales interiores previstos.
4. El proyecto de urbanización en las unidades de actuación en que fuere innecesaria la reparcelación, por pertenecer la totalidad de los terrenos a un sólo propietario, podrá incluirse dentro del proyecto de edificación, en los términos del Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, pero, incluso en este caso, habrá de ser objeto de aprobación inicial, y de exposición pública durante 15 días y ulterior aprobación definitiva.
5. En su caso, se tramitará el oportuno Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 7 - NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1 - DEFINICIÓN, ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 74. Definición.

El suelo urbanizable es el suelo apto para ser urbanizado, habiéndose delimitado como tal el que no presenta la condición de suelo urbano ni las circunstancias que aconsejen su clasificación como suelo no urbanizable.

Artículo 75. Delimitación de Sectores.

1. Dentro del suelo urbanizable el Plan distingue zonas, estableciéndose para las mismas sus usos globales e intensidades, así como sus usos compatibles y usos prohibidos. Los tipos definidos de zonas de suelo urbanizable son los siguientes:
 - a. Áreas de suelo urbanizable de uso global residencial:
 - i. Residencial de media densidad (MD).
 - ii. Residencial baja densidad (BD).
 - iii. Residencial de mínima densidad (MND).
 - b. Áreas de suelo urbanizable de uso global actividad económica:
 - i. Uso Industrial (I)
 - ii. Uso Industrial Especial (IE)
2. Dentro del suelo urbanizable el Plan delimita ámbitos que denomina:
 - c. Suelo Urbanizable Sectorizado, que se identifica en los planos mediante distintos códigos SUS.
 - d. Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, que se identifica con el código SUNS.

3. La delimitación de sectores y las características de detalle que corresponden a su sectorización responde a la atención de las necesidades urbanísticas previsibles a corto y medio plazo, y a gestión necesaria para la ejecución de los sistemas generales previstos.
4. La delimitación de sectores en suelo urbanizable deberá realizarse e de forma tal que estos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales y de conformidad con todo lo indicado en el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 76. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado el Plan General establece el ámbito de cada sector; sus usos globales, compatibles y prohibidos; su edificabilidad; y los sistemas generales adscritos y/o vinculados a su desarrollo.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación de las Normas Urbanísticas del presente Plan no podrá superar la densidad o índice establecidos como máximos en la legislación vigente.
3. Las condiciones de urbanización de los sectores de suelo urbanizable cumplirán la totalidad de los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente y por las Ordenanzas Municipales o documentos equivalentes que los replacen posteriormente.
4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada la localización y configuración de los sistemas locales, relativos a equipamientos, espacios libres y viario que se reflejan en los planos de ordenación tendrán carácter obligatorio si constituyen barreras o elementos de transición respecto otros usos o si completan usos existentes, y en cualquier otro caso será orientativa sólo para el caso de que se redacte un nuevo Plan Parcial, documento de ordenación con capacidad legal para variarla. Los trazados indicados para el viario señalan los ejes de orientación del mismo, teniendo carácter firme sobre las fincas si bien, la redacción de un Plan Parcial puede modificar el trazado de los viarios

estructurantes, ha de asegurar su continuidad y la función de conexión contenida en este documento, y justificar adecuadamente la variación de trazado pretendida.

5. En el Suelo Urbanizable Sectorizado con preordenación básica, la localización y configuración de los sistemas locales, relativos a equipamientos, espacios libres y viario que se reflejan en los planos de ordenación tendrán carácter obligatorio pudiendo variarse sólo con la elaboración de una nueva propuesta de preordenación básica aceptada por todos los propietarios afectados, y desarrollada como modificación puntual no estructural del Plan General. Esta nueva propuesta justificará adecuadamente que no hay merma de los suelos destinados a espacios libres y equipamientos, y que se mantienen las condiciones de funcionalidad y de conexión viaria con el conjunto de la ciudad.
6. El ámbito de cada sector podrá subdividirse en dos o más sectores siempre que todos éstos tengan una superficie superior a 10 hectáreas y al 25% de la total del sector originalmente delimitado por el Plan General y dicha delimitación coincida con límites físicos existentes o derivados de la ordenación estructural del Plan. La delimitación de sectores operada de esta forma, previamente aceptada por el Pleno del Ayuntamiento tras el oportuno informe técnico y jurídico, podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del Plan General; el planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector, la existencia de garantías sobre las conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada nuevo sector resultante, y la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada nuevo sector, que sustituirán a la original.
7. Los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo. Hasta tanto no se apruebe el mismo, los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de sus predios conforme a su naturaleza rústica de los mismos.
8. En Suelo urbanizable de uso global residencial, salvo en los sectores de baja y mínima densidad, el Plan Parcial destinará obligatoriamente el 35 % del

aprovechamiento a la construcción de vivienda protegida si el presente Plan General no indica una cifra diferente en sus fichas de desarrollo. El Plan Parcial localizará las fincas destinadas a tal fin, calificándolas y distribuyéndolas equitativamente por unidades de actuación. El proyecto de reparcelación de cada unidad incorporará las correcciones necesarias para evitar perjuicios en la valoración de las adjudicaciones y con el fin de que prevalezca el principio de justa distribución de beneficios y cargas. Las presentes disposiciones resultarán igualmente de aplicación al suelo urbanizable sin sectorizar, una vez que se proceda a su sectorización.

9. Los Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar de uso industrial destinarán un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Este porcentaje forma parte del que la legislación establece en el que se ha de destinar a sistema general de espacios libres, conteniendo este PGMO expresamente los ámbitos, superficies y vinculación a cada sector.

Artículo 77. Régimen del suelo urbanizable sin sectorizar.

1. En suelo urbanizable sin sectorizar el Plan establece para cada zona los usos globales, compatibles y prohibidos, así como las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico, a concretar en el instrumento de transformación del suelo.
2. En la ordenación, o futura sectorización, de un ámbito concreto de transformación de suelos urbanizables no sectorizados para uso total o parcialmente residencial, se establecerá la dedicación de una parte del mismo a sistemas generales de espacios libres, forestal o de equipamientos con la extensión superficial mínima que sea requerida en la ficha correspondiente. El suelo para sistema general de espacios libres y zonas verdes cumplirá en todo caso con el estándar mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial establecido por el Plan, no pudiendo computarse como parte del mismo aquellos terrenos forestales o con valores naturales sujetos a acciones de conservación y mejora ambiental, donde la Memoria Ambiental que acompaña este PGMO indique excluir el uso de zona

verde pública. El suelo para sistema general de equipamientos cumplirá con el estándar mínimo de 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial.

3. En zonas o ámbitos sobre los que no se planteen por el Plan adscripciones o vinculaciones específicas, la localización de los sistemas generales se establecerá según propuesta fundamentada contenida en el instrumento de transformación.
4. Cuando el Plan efectúe adscripciones de sistemas generales a ámbitos específicos de suelo urbanizable no sectorizado, la cesión de los mismos se efectuará en los suelos delimitados al efecto.
5. Los propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbanizable sin sectorizar tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos, para lo cual han de presentar la documentación precisa al efecto, pudiendo recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación, cédula urbanística sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial, de conformidad con la legislación vigente.
6. Hasta tanto no se tramite y apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica.
7. A los efectos de las incompatibilidades se estará a lo siguiente:
 - a. En las zonas de actividad económica industrial y áreas dotacionales específicas de Sistemas Generales no serán compatibles en ningún caso los usos residenciales.
 - b. En las zonas Residenciales no serán compatibles los usos industriales distintos de los específicamente recogidos en la Categoría 1^a de estas Normas.

SECCIÓN 2 - ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.***Artículo 78. Definición.***

Se han calificado como tales las zonas del suelo urbanizable que por sus características y localización en relación a la trama urbana presentan adecuada aptitud para su transformación urbanística integral con el fin de acoger el uso residencial como dominante, con densidad variable, la cual se establece por el Plan en función a su posición en relación a la trama urbana, de las características de la misma, y de las circunstancias ambientales y paisajísticas que concurren.

Artículo 79. Ordenación de los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial.

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de usos y de la edificación de las presentes normas.
2. En la regulación de tipologías residenciales similares a las establecidas para la ordenación del suelo urbano, el planeamiento parcial utilizará las ordenanzas del mismo.
3. Los planes parciales desarrollarán la ordenación de acuerdo con las determinaciones vinculantes asignadas a su sector contenidas en la ficha de planeamiento de desarrollo correspondiente al mismo. Además, en la ficha y en los planos se expresan determinaciones de zonificación y ordenación interior de usos y tipologías genéricas de crecimiento residencial estimados oportunos para el sector desde la perspectiva del Plan General.

Artículo 80. Uso Residencial de media densidad (MD).

Se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de nuevas tramas residenciales de alta calidad ambiental, con predominio de edificaciones plurifamiliares, constituyendo las extensiones básicas del casco urbano. El coeficiente de edificabilidad

sobre la superficie bruta del sector será de 0,55 m² de techo por m² de suelo, estimándose un número unas 50 viviendas por hectárea.

Artículo 81. Residencial de baja y mínima densidad (BD-MND).

Se aplica a sectores y zonas del suelo urbanizable que tienen por objetivo la generación de espacios residenciales ocupados principalmente por viviendas unifamiliares aisladas de primera o segunda residencia, configurando urbanizaciones con carácter relativamente autónomo, en general de muy alta calidad ambiental y urbanística. El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será: de 0,26 m² de techo por m² de suelo en baja densidad y de 0,15 m² de techo por m² de suelo en mínima densidad, estimándose un número de unas 15 viviendas por hectárea en la baja y de 5 viviendas por hectárea en la mínima. En las zonas podrán delimitarse sectores con una superficie no menor de 10 hectáreas, salvo que esté propuesta, de manera orientativa, la delimitación del sector en el presente plan general con una superficie menor.

CAPÍTULO 8 - NORMAS REGULADORAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1 - GENERALIDADES

Artículo 82. Categorías del Suelo No Urbanizable.

1. Se distinguen dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías y subcategorías:
 - a. Suelo No Urbanizable de Protección Específica: Suelos que se han preservado del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen característico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Son las subcategorías contenidas en esta:
 - i. LIC (Lugar de Importancia Comunitaria).
 - ii. ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves)
 - iii. MUPC. Montes de Utilidad Pública, Consorciados y otros de protección específica.
 - iv. ENP (Espacios Naturales Protegidos) Sierra Salinas y Sierra del Carche.
 - v. Vías Pecuarias.
 - vi. Explotaciones Mineras y Áreas Canterables.
 - vii. Yacimientos arqueológicos

- viii. Yacimientos paleontológicos
- b. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento: Suelos que, pese a no estar protegidos por instrumentos ni legislación sectorial, el Plan General justificadamente los protege por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas que albergan (de naturaleza ecológica y/o visual), excluyéndolos de la urbanización y de la implantación de infraestructuras o servicios públicos. Siendo sus subcategorías:
- i. Interés Paisajístico Ecológico. (IPE)
- Se trata de terrenos no ocupados por la actividad agrícola, tapizados por una cubierta vegetal natural de variadas características florísticas y ecológicas en función de rasgos ambientales (orientación, pendientes, litologías superficiales y suelos, etc.) y de formas tradicionales de aprovechamiento humano), que constituyen hábitats de notable interés.
- A sus valores ecológicos, estos ámbitos añaden el interés paisajístico que les otorga su carácter elevado, su alta visibilidad y fragilidad, y el hecho de constituir elementos muy claros de diversidad morfológica en un paisaje dominado por extensas altiplanicies agrícolas.
- Se incluyen dentro de esta subcategoría:
- o Lugares de Interés Ambiental (LIA's) del Mapa Ecológico de Yecla 2005: montañas, ramblas y áreas con flora de interés. Que quedarán sustituido sin necesidad de modificar el PGMO cuando este MEY se revise , actualice o modifique.
 - o Ámbitos que albergan los hábitats de interés comunitario de la Directiva 92/43/CEE presentes en el término municipal.

- El resto de los terrenos del término no incluidos en la categoría de protección específica, que por sus características orográficas, geomorfológicas y biogeográficas albergan valores de naturalidad, biológicos y ecológicos elevados.

ii. Interés Paisajístico Agrícola (IPA).

Constituyen este suelo los valles agrícolas, ocupadas predominantemente por viñedo y en algunas zonas de arranque de glacis por olivares y almendrales (a veces aterrazados o abancalados), o por cereales en algunos “hondos” y sobre suelos más tenaces y peor drenados. Son ámbitos en los que predomina un uso extensivo y tradicional desde el punto de vista agrario, y que constituyen la expresión del paisaje cultural –el paisaje del viñedo del Altiplano- propio del carácter de estas tierras, elemento valioso de identidad comarcal y de calidad territorial.

También se incluyen dentro de esta subcategoría ámbitos que constituyen perímetros de protección del entorno de espacios de alto valor natural incluidos en las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección Específica y Protegido por el Planeamiento de Interés Paisajístico y Ecológico.

iii. Corredores Ecológicos

Esta categoría de ordenación constituye una categoría superpuesta a las absolutas del suelo no urbanizable y que tiene como cometido conectar los espacios de la Red Natura 2000, así como el impedir la ejecución de actividades transformadoras del medio y limitar el desarrollo de elementos de barrera que pudieran poner en crisis los procesos ecológicos.

iv. Zonas de restauración paisajística

Esta categoría obliga a la restauración de aquellos ámbitos señalados en los que se está procediendo a un uso extractivo, una vez finalizado el

mismo, para aquellos que cuenten con la correspondientes licencias, e inmediatamente para aquellos que no cuenten con la correspondiente licencia de industria y municipal. Este uso se considera incompatible con el modelo territorial propuesto.

v. Infraestructuras.

Se incluyen en esta categoría los suelos afectados por las infraestructuras existentes, previstas o propuestas y por sus servidumbres asociadas, sujetas a regulación sectorial específica.

En esta categoría de ordenación se distinguen las infraestructuras propiamente dichas y los encauzamientos y balsas:

- o Infraestructuras: Engloba todas las infraestructuras localizadas en Suelo No Urbanizable a excepción de las hidráulicas de canalización: red viaria, abastecimiento hídrico, abastecimiento energético, saneamiento y gestión de residuos. La función de los suelos definidos con esta categoría es la de reservarlos y excluirlos de los procesos de desarrollo con la intención de facilitar el mantenimiento, la mejora y la ampliación de las infraestructuras que contiene.
- o Encauzamientos y balsas. La consideración de estos suelos como tales consiste en la preservación de estas áreas de forma que sea posible la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias para evitar el riesgo de inundación sobre áreas donde se desarrollan actividades y usos urbanos del suelo.

vi. Otros Elementos de Interés Natural

Se han considerado elementos contenidos en el Mapa Ecológico de Yecla que forman parte característica de este territorio sin suponer ámbitos superficiales importantes, pero de elevado valor gracias a su

singularidad y a sus valores ecológicos y culturales, por lo que son incorporados a esta categoría para garantizar su protección y conservación.

Se incluyen en esta categoría los árboles singulares, los sotos y bosquetes, las cuevas y simas, los humedales, fuentes y pozos y los jardines que forman parte de los Lugares de Interés Ambiental del Mapa Ecológico de Yecla 2005, Estos quedarán sustituido sin necesidad de modificar el PGMO cuando este MEY se revise , actualice o modifique.

Se considerará un entorno de protección alrededor de estos elementos de radio veinte (20) metros con centro en el elemento, donde no podrán desarrollarse ningún uso que pueda poner en peligro la integridad del bien, excluyéndose expresamente las construcciones.

- c. Suelo No Urbanizable con la categoría de Inadecuado (INA): Constituyen el Suelo No Urbanizable Inadecuado todos aquellos suelos donde no se ha detectado un valor de carácter natural, ecológico o paisajístico, ni por su valor agrario de tipo tradicional, que haya merecido el ser destacado.

Los suelos incluidos bajo esta categoría no deben ser objeto de desarrollo urbanístico por constituir áreas de riesgo o simplemente por no permitir un desarrollo urbano concentrado en torno al núcleo principal que sea garante de unas condiciones mínimas de calidad de vida para los ciudadanos.

Dentro del Suelo No urbanizable Inadecuado son incorporadas áreas susceptibles de albergar plantas de generación de energía, en general, renovable (termo solar, aerogeneradores), en consonancia con Estudios Sectoriales como el Mapa Eólico de Yecla y Análisis multifactorial de la idoneidad ambiental para la implantación de actuaciones Hitos-2020, de la CARM.

Artículo 83. Condicionantes superpuestos

1. Se incluyen como condicionantes superpuestos a la ordenación: las zonas con riesgo de inundación así como los cauces y su zona de policía. Los usos permitidos en esta categoría son los propios del suelo sobre el que se enclavan, con los condicionantes que se fijan en la presente normativa.
2. Los cauces, para los que se establecerá un ancho mínimo de 20 metros teniendo en cuanto el ancho real que morfológicamente se observe, no se admitirá ningún uso en cumplimiento de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se establece el ancho mínimo de 20 metros.
3. En las zona de policía de 100 metros en torno a cada lado de los cauces, se admitirán los usos previstos en el Suelo No Urbanizable donde estuvieran enclavados, si bien con carácter previo a la licencia urbanística debería solicitarse y obtenerse autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Segura, conforme a la Ley de Aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. El riesgo de inundación, que incluye las Zonas Inundables delimitadas por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se divide en dos zonas: riesgo de inundación de baja probabilidad y riesgo de inundación de alta probabilidad.
 - i. Riesgo de inundación de baja probabilidad, constituida por aquellas zonas inundables con un período de retorno menor de 100 años
 - ii. Riesgo de inundación de alta probabilidad, constituida por aquellas zonas inundables con un período de retorno comprendido entre los 100 y los 500 años.

Artículo 84. Categoría de caminos.

1. La categoría de los caminos aparece reflejada en los Planos de Clasificación del Suelo No Urbanizable a escala 1/25.000 y en la Ordenanza Reguladora de los Caminos Rurales del Término Municipal de Yecla.
2. Se estará a lo regulado para éstos caminos en la Ordenanza Reguladora de los Caminos Rurales del Término Municipal de Yecla.
 - a. Relación de caminos vecinales de 1º orden (CRA).
 - b. Relación de caminos vecinales de 2º orden (CRB).
 - c. Relación de caminos vecinales de 3º orden: Los caminos no incluidos en las relaciones anteriores, exceptuando en todo caso los privados y las servidumbres de paso.

Artículo 85. Condiciones de formación de núcleo de población.

1. Se considera lugar en que existe posibilidad de formación de Núcleo de Población, todo aquel en que se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica, o finca resultante por agrupación de varias colindantes mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación, o intento de ella, que contenga dos o más de los elementos siguientes:
 - a. Nuevas vías de tránsito interior
 - b. Accesos señalizados exclusivos.
 - c. Servicios de abastecimiento de agua potable con captación común para las parcelas ó energía eléctrica con transformación común para ellas.
 - d. Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de las parcelas o de las edificaciones.
 - e. Utilización de las parcelas resultantes para usos mayoritarios y dominantes no rústicos.

- f. Utilización, de manera predominante, de las viviendas unifamiliares como no permanentes.

Artículo 86. Régimen general.

1. El objetivo de las normas urbanísticas, que son de aplicación específica para este tipo de suelo, es el de establecer las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sean suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales así lo aconsejen.
2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la regulación agraria, forestal o específica aplicable en cada momento.
3. No se admitirán, por razones paisajísticas y ecológicas sobre suelos objeto de protección específica conforme a la legislación sectorial aplicable, parcelaciones que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los correspondientes PORN, Planes Especiales o por el organismo competente en materia de agricultura y medio ambiente.
4. Las parcelas situadas en Suelo No Urbanizable podrán ser edificadas con arreglo a las presentes normas por ser independientes las posibilidades de edificación con arreglo al Plan de las determinaciones de unidades mínimas de cultivo y de división de fincas rústicas dispuestas en la legislación agraria de aplicación.
5. Las ubicaciones en Suelo No Urbanizable de actividades económicas como industrias agropecuarias y derivados así como las altamente peligrosas, estarán excluidas en la franja de 1,00 km alrededor del suelo urbano residencial, en el primer caso, y de 2,00 km para las altamente peligrosas; y en ambos casos habrán de respetarse las dimensiones mínimas de parcela de 20.000 m² y de 20 metros los retranqueos a cualquier lindero o 500 metros de retranqueo si se trata de actividad económica altamente peligrosa, no superando un 20% de ocupación del total de la parcela.

6. La ubicación de industrias peligrosas sólo se situarán en Suelo No Urbanizable si no es efectivamente posible situarlas sobre los suelos industriales especiales previstos en el Plan.
7. Sin perjuicio del derecho de propiedad, el vallado de parcelas, las canalizaciones y arquetas de riego, cualquier tipo de construcción o instalación, por pequeña que sea, y las plantaciones no anuales que recaigan a caminos rurales deberán guardar las distancias exentas que se señalan a continuación, todas ellas medidas desde el eje del camino:
 - a. 4,50 metros en caminos de 1º orden, salvo en agrupaciones lineales donde se situará a 7 metros.
 - b. 3,75 metros en caminos de 2º orden.
 - c. 3,00 metros en caminos de 3º orden.
 - d. Estas distancias mínimas podrán reducirse en 0,50 m. para el caso de postes de tendido de redes de suministro.
 - e. Excepcionalmente la Comisión de Gobierno, a petición de los interesados y previo informe de los Servicios Técnicos podrá autorizar la instalación subterránea de tuberías por el margen del camino pero fuera de los límites de éste, e igualmente cumpliendo las distancias exentas que se indican, como norma general, en este artículo.

SECCIÓN 2 - USOS PORMENORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 87. Usos Pormenorizados en Suelo No Urbanizable.

1. El destino prioritario de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable es la utilización racional de los recursos naturales, matizada por la circunstancia singular de tratarse del entorno inmediato de una ciudad. Esto hace que sirva de complemento al sistema general de espacios libres y de ocio y esparcimiento colectivo.

2. Como criterio general, se prohíben las actividades negativas para el correcto mantenimiento del medio natural y rural, que impliquen pérdida de la calidad de los suelos, producción de ruidos o emisión de gases innecesarios, destrucción arbitraria de masas de vegetación, vertidos sólidos y líquidos que puedan contaminar o degradar suelos o acuíferos, destrucción o contaminación de cursos de agua y su entorno, vertido, abandono de objetos, residuos, escombros u otros desperdicios fuera de los lugares previstos para ello, así como la quema no autorizada de los mismos.
3. Las acciones y actividades humanas prohibidas o no autorizadas que impliquen consecuencias degradantes para el medio natural serán perseguidas administrativamente por el Ayuntamiento.
4. La posibilidad de implantación del uso se regula en las matrices de usos o tablas que acompañan esta norma a modo de Anexo I “tablas de regulación de los usos en suelo no urbanizable”. Las condiciones impuestas en los artículos siguientes, referidas a los usos posibles, se entienden complementarias a éstas tablas.
5. Para los usos pormenorizados no recogidos expresamente en la tablas de afinidad e incompatibilidad en suelo no urbanizable se atenderá al criterio general establecido en su rango o categoría de uso, entendiendo éste como conjunto de usos similares que se engloban dentro de un mismo epígrafe.
6. A los efectos de las presentes normas urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados en Suelo No Urbanizable, atendiendo a su naturaleza e incidencia sobre el medio:
 - a. Protección, educación ambiental y acercamiento a la naturaleza.
 - b. Explotación de recursos primarios:
 - i. Agricultura de secano y pastizal.
 - ii. Regadío tradicional.
 - iii. Nuevos regadíos.

- iv. Ganadería extensiva.
- v. Ganadería intensiva o industrial.
- vi. Explotación silvícola productiva.
- vii. Repoblación forestal.
- viii. Caza.
- ix. Actividad extractiva
- x. Construcciones de nueva planta y ampliaciones sobre construcciones existentes, ligadas a la explotación de recursos primarios:
 - a. Naves y/o pabellones
 - b. Casetas de aperos
 - c. Viveros e invernaderos
 - d. Albergues rurales.
 - e. Bodegas
 - f. Granjas, establos
 - g. Vivienda unifamiliar y anejos asociados a usos agrícolas
- c. Actividad Económica:
 - i. Industrial ligado a las actividades propias de recursos primarios.
 - ii. Industria general.
 - iii. Industria peligrosa
 - iv. Terciario:
 - a. Terciario comercial - gasolineras

- d. Equipamientos y espacios o construcciones de ocio y recreativos.
 - i. Equipamientos sin construcción.
 - a. Áreas recreativas.
 - ii. Equipamientos y Servicios comunitarios con construcción.
 - a. Equipamiento Deportivo.
 - b. Equipamiento Administrativo-institucional.
 - c. Equipamiento Sanitario.- Asistencial
 - d. Equipamiento Educativo.
 - e. Equipamiento Cultural.
 - f. Equipamiento Religioso.
 - iii. Construcciones de nueva planta y ampliaciones sobre construcciones existentes consideradas como actividades complementarias rurales:
 - a. Agroturismo.
 - b. Hoteles, albergues y casas rurales.
 - c. Restaurantes y bares.
 - d. Campings y caravanings.
- e. Infraestructuras y Servicios Urbanos.
 - a. Infraestructuras de Comunicaciones.
 - b. Servicios Urbanos.
 - c. Zonas Verdes y Espacios Libres.

7. A los efectos de estas Normas se consideran los usos recogidos en la Tablas de Regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable:
 - d. Usos Permitidos (P), se consideran propios de este tipo de suelo y la regulación de sus condiciones se contienen en estas Normas.
 - e. Uso Autorizables sujetos a limitaciones (Au):
 - f. Usos Prohibidos (Ph), se consideran impropios de este tipo de suelo, y que afectan negativamente al mismo, por tanto es necesaria su limitación.

Artículo 88. Protección, educación ambiental y acercamiento a la naturaleza.

1. Actividades científicas y de investigación: La utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendientes al conocimiento e iniciación a la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria: observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.
2. Educación ambiental y excursionismo: La utilización del medio para tareas de formación ambiental y disfrute de los ecosistemas, conocimiento e iniciación a la naturaleza, puede suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria, similar a la indicada en el apartado anterior y a la señalización de rutas y espacios de interés.
3. Centros culturales de interpretación y otras instalaciones fijas: La utilización del medio para tareas culturales, individuales o colectivas, tendientes al conocimiento de espacios de referencia arqueológica y paleontológica. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria, observatorios, aulas, que en cualquier caso respetan íntegramente el bien o bienes que se protegen.
4. Centros de investigación agronómica o pecuaria: La utilización del medio para tareas científicas asociadas con la explotación agrícola, forestal o ganadera.

Artículo 89. Explotación de los recursos primarios.

1. Agricultura de secano y pastizal: Conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo del cultivo, permitiendo la construcción de edificios completamente ligados a la explotación.
2. Regadío a cielo abierto: Además de las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos, considera la disposición de la infraestructura básica agrícola, como tomas de agua, conducciones (enterradas o aéreas), depósitos de regulación, etc. y edificios auxiliares, dedicados a almacén, localización de aperos y maquinaria, cobijo, etc.
3. Nuevos regadíos: Áreas de explotación agrícola originalmente de secano de práctica tradicional que se transforma en regadío a través del riego mediante pozos, balsas, etc.
4. Ganadería extensiva: Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente, uso que conviene propiciar
5. Ganadería intensiva o industrial: Instalaciones ganaderas estabuladas dedicadas a la cría y mantenimiento de especies en cautividad. Se exigirán los procedimientos adecuados para el almacenamiento y disposición de purines.
6. Explotación silvícola productiva: A diferencia de la anterior, se realiza al objeto de recolectar productos, es decir, las actividades de forestación (plantación, replante, trasplante, aclareo y conservación de bosques y zonas forestadas) y explotación o cosecha de bosques, tanto nativos como plantaciones.
7. Repoblación forestal: Conjunto de técnicas que se necesitan aplicar para crear una masa forestal, formada por especies vegetales leñosas (árboles o arbustivas), que sea estable con el medio, en un terreno cuya vegetación actual es ineficaz en mayor o menor grado según el uso asignado al territorio, y que adoptando las características deseadas, cumpla con los fines que de ella se demanden.

8. Caza: La práctica de esta actividad de acuerdo con la oportuna reglamentación que la regule, y de acuerdo a la regulación específica vigente sobre conservación de los espacios naturales y flora y fauna silvestres.
9. Actividades extractivas y mineras, donde se engloba todo tipo de extracción de materiales, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos. Considerando como tales en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

Artículo 90. Actividades transformadoras o de actividad económica.

1. Se distinguen dos categorías de actividades transformadoras o de industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - i. Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulte aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario. Se consideran como actividades transformadoras: Transformación agraria, ganadera y forestal, industria general, lavado de áridos y hormigoneras, aserraderos y secaderos de madera, almacenes de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos al aire libre sin construcciones permanentes, almacenes de combustible, almacenes de materiales peligrosos.
 - ii. Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o altamente peligrosas sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.
2. La superficie mínima de la parcela para la instalación de estas actividades será de dos hectáreas.

3. Las industrias señaladas en el apartado 1 se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y de mil (1.000) metros si se trata de construcciones en suelo urbano de uso residencial, que se ampliará a dos mil (2.000) metros, si esta actividad se considera manifiestamente molesta, insalubre, nociva o altamente peligrosa, además de separarse veinte (20) metros de los linderos de la finca en el primera caso, y quinientos (500) metros en el segundo.
4. Las industrias señaladas en el apartado 2 se separarán al menos quinientos (500) metros a los linderos, y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.
5. Se establece una edificabilidad máxima de 1 m² por cada 10 m² de parcela, y la ocupación de la edificación no superará el 20% de la superficie de parcela. La altura máxima será de dos plantas o nueve (9) metros, pudiendo ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Artículo 91. Equipamientos, espacios de ocio y recreo colectivo.

Sólo se permitirán en el suelo no urbanizable instalaciones que sirvan para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, cuyas características hacen expresamente necesario su desarrollo sobre suelo no urbanizable, y que proporcionen servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población. Se permiten exclusivamente espacios deportivos al aire libre y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental y estético del municipio.

Artículo 92. Actividades complementarias rurales.

1. Se definen como actividades complementarias rurales aquellas que se desarrollan en el Suelo No Urbanizable con una incidencia negativa pequeña en razón del uso y el pequeño tamaño del mismo, y que por su estrecha relación con el medio

natural tienen obligatoriamente que situarse sobre esta clase de suelo, tienen carácter de actividad económica y en muchos casos son complementarias a la renta agraria de explotación de las áreas rurales. Se consideran entre otras las siguientes: Agroturismo, alojamiento en una parte de la explotación/vivienda, hoteles rurales, restaurantes, bares, albergues, campings y caravanings, etc ...

- a. Agroturismo: Se permiten asociados a la actividad agrícola principal de la explotación.
- b. Hoteles rurales, casas rurales, restaurantes y bares: Se permiten sobre edificios existentes y siempre que se asegure la accesibilidad desde camino público.
- c. Albergues comunitarios: Igualmente se permiten en edificios existentes y siempre que se tenga accesibilidad desde camino público.
- d. Camping y caravanings: Se prohíben en todas las clases de suelo no urbanizable, al entenderse que no es un uso propio de este suelo siempre y cuando se exceda los tres días.

Artículo 93. Infraestructuras y servicios urbanos.

1. Como uso pormenorizado del dotacional en el Suelo No Urbanizable, comprende también las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes:
 - a. Sistema viario. Se define como el conjunto de espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo viario habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.
 - b. En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:
 - i. Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades

asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.

- ii. Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.
 - c. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos y el de terciario comercial gasolinera, o de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.
2. El uso pormenorizado de servicios urbanos comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos y estaciones de servicio de suministro y parques de maquinaria, lugares destinados al aparcamiento en períodos sin actividad de aquellos equipos mecánicos de la infraestructura pública tales como camiones de limpieza, bomberos, transporte, etc. Todos ellos pueden albergar edificaciones auxiliares para limpieza, taller y oficinas, con los adecuados tratamientos de vertidos generados.

Artículo 94. Residencial. Vivienda Unifamiliar.

1. Es el que se establece en edificios destinados permanentemente al alojamiento de las personas.
2. Sólo se distingue para el Suelo No Urbanizable la categoría de Vivienda unifamiliar aislada o adosada, destinándose ésta a una sola familia, localizada en una única parcela con acceso independiente desde camino público, estableciéndose dos subcategorías en función de su origen:

- a. Vivienda Tradicional (histórica): Vivienda unifamiliar situada en suelo no urbanizable construida con anterioridad a 1956. Para ello se realizará una comprobación sobre la foto aérea más antigua de que se dispone que coincide con el año 1956.
- b. Vivienda No Tradicional: Vivienda unifamiliar asociada a la actividad agrícola construida con posterioridad a 1956. Se distingue entre:
 - i. Ejecutadas con anterioridad a 1981, con la comprobación de que aparecen en la foto aérea realizada en ese año, en las que habrá que diferenciar las que tengan licencia y las que no.
 - ii. Las ejecutadas con posterioridad a esa fecha, en las que habrá que diferenciar las que tengan licencia y las que no.

SECCIÓN 3 - REGULACIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.***Artículo 95. Construcciones de nueva planta, ampliaciones y mantenimiento de construcciones existentes en el Suelo No Urbanizable.***

Son condicionantes para las construcciones de nueva planta y/o ampliaciones de edificaciones existentes ligadas a la explotación de los recursos primarios los siguientes:

1. Para edificar nuevas construcciones o instalaciones, se tendrá en cuenta la clase de Suelo No Urbanizable de que se trate y se exigirá una parcela mínima, excepto para viviendas unifamiliares, actividades agrarias y ganaderas, incluso casetas de aperos, de:
 - a. SNU de Protección Específica: No se podrá realizar ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes, y cuando dichas ordenaciones se remitan al Plan General, la parcela mínima será de 100.000 m²
 - b. SNU Protegido por el Planeamiento:
 - i. Interés paisajístico agrícola (IPA) Parcela mínima: 20.000 m²
 - ii. Interés paisajístico ecológico (IPE) parcela mínima 100.000 m².
 - c. SNU Inadecuado: Parcela mínima: 10.000 m², ó 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de Junio de 2001.
2. Se podrá edificar mediante licencia municipal tan sólo una caseta de aperos de superficie máxima construida de 20 m² en parcelas de dimensión igual o superior a 3.000 m², con una altura máxima de cornisa de 2,00 metros y con las siguientes características:
 - a. Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones y de los materiales y acabados permitidos serán similares a

las que han caracterizado históricamente las edificaciones del medio rural, contando con encalado y tejado de teja, entre otros.

- b. No podrá sobrepasarse una planta de altura y una cota máxima de cumbrera de 2,50 metros.
- c. No se permitirá la conexión a las redes de suministro eléctrico.

Artículo 96. Condiciones Generales de la edificación de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento e Inadecuado para el desarrollo urbano.

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por este Plan General estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las subcategorías de ordenación delimitadas, así como, previo informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, los usos provisionales previstos en la LOTURM.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 m² en el Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.
3. En el suelo calificado como inadecuado en este PGMO la superficie mínima de la explotación será de 10.000 m² ó de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.
4. El edificio destinado a albergar la vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva respetará las siguientes condiciones:
 - a. Se situará siempre en una parcela de más de 5.000 m².
 - b. No superará una superficie de ocupación de 250 m².

- c. En el caso de agrupación de parcelas de diferentes categorías de suelo no urbanizable, la edificación siempre se realizará aplicando el régimen de la parcela en que se vaya a situar la edificación.
 - d. La altura máxima de la edificación será para el uso residencial de PB+1 y 8 metros, debiendo cumplirse ambas determinaciones.
 - e. El retranqueo a los límites de la propiedad de la edificación será al menos de 10 metros, medidos desde cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante del terreno o en contacto con ella.
 - f. Las edificaciones deberán ser de tipología: Aislada.
5. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 103 del LOTURM, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en este documento de planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.
6. Los suelos reservados por el PGMO para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la más apropiada a sus valores naturales contenidos en la memoria justificativa.
7. Con anterioridad a la concesión de preceptiva licencia por parte del Ayuntamiento se hará constar en el Registro de la Propiedad de Yecla mediante nota expresa, que la licencia agota el aprovechamiento urbanístico residencial de la finca y que, por tanto, esta tiene el carácter de indivisible en los términos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 97. Condiciones específicas de rehabilitación de las viviendas y anejos existentes en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Inadecuado para el desarrollo urbano y otros Suelos No Urbanizables.

1. Sólo se permitirán las obras previstas en el Régimen de las obras de edificación., excepto las de sustitución total de las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable Inadecuado y Protegido por el Planeamiento.
2. En viviendas y construcciones existentes en otros Suelos No Urbanizables sólo pueden desarrollarse obras de conservación y reparación, con excepción de las que se ajusten a las diferentes normativas sectoriales que han dado lugar a su protección específica.
3. Se distinguen las siguientes situaciones:
 - a. Vivienda Tradicional, una vez comprobado que aparecen en la foto aérea de 1.956.
 - i. Si cumple las determinaciones generales contenidas en estas Normas relativas a las edificaciones en suelo no urbanizable, se autorizan las obras previstas en el Régimen de las obras de edificación., excepto las de sustitución total de las edificaciones existentes, hasta alcanzar el máximo de 250 m² de superficie ocupada.
 - ii. Si no cumple las determinaciones generales contenidas en estas Normas relativas al Suelo No Urbanizable, se considerarán como Parcialmente Incompatibles con las determinaciones del Plan y por tanto además de obras de conservación y reparación podrán realizarse obras de restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y exteriores..
 - b. Vivienda no tradicional: se distinguen las siguientes situaciones en relación al momento de ejecución de las mismas:
 - i. Anteriores a 1.981, comprobado este hecho sobre la fotografía aérea disponible de ese año, y que disponen de licencia de edificación de

acuerdo a la que se ejecutaron, y cumplen con las condiciones generales contenidas en estas Normas para las viviendas en Suelo No Urbanizable, se permitirán las obras de rehabilitación y ampliación siguiendo los mismos criterios expuestos en el apartado 2.a.i) anterior

- ii. Anteriores a 1.981, que apareciendo en la fotografía aérea, cuentan con licencia de edificación y no cumplen con las condiciones generales contenidas en estas Normas para las viviendas en suelo no urbanizable, se consideran Parcialmente Incompatibles con las determinaciones del Plan, siguiendo los mismos criterios expuestos en el apartado 2.a.ii) anterior.
 - iii. Aquellas que no aparecen en la foto aérea de 1.981 y no cuentan con licencia, o no aparece la concesión de ésta en la documentación de que dispone el Ayuntamiento o se haya ejecutado una obra distinta de aquella para la que se obtuvo licencia:
 - a. Si pueden regularizarse por cumplir las condiciones generales contenidas en estas Normas para las viviendas en Suelo No Urbanizable, una vez regularizada se podrá aplicar lo contenido en este artículo en el apartado 2.a.i).
 - b. Si no pueden regularizarse por no cumplir las condiciones generales contenidas en estas Normas para las viviendas en Suelo No Urbanizable se considerarán fuera de ordenación por ser totalmente Incompatibles con las determinaciones del Plan, y únicamente se permitirán las obras de conservación y reparación requeridas para el mantenimiento de la actividad legalmente establecida, sin poder realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación..
2. Para todas aquellas viviendas que cumplan lo contenido en este artículo o se consideren, disconformes con las determinaciones del Plan, se permite la ejecución de pérgolas, barbacoas, etc, hasta alcanzar un máximo de 35 m²

construidos. Estas construcciones y los vasos de piscinas o aljibes a cielo abierto deberán situarse a una distancia mínima de cinco metros a cualquiera de los linderos de la parcela, no limitándose la misma en el caso de pavimentaciones.

Artículo 98. Condiciones Generales de edificaciones para actividades agrarias y ganaderas en suelo no urbanizable inadecuado y protegido por el planeamiento.

1. Suelo No Urbanizable Inadecuado y Protegido por el Planeamiento por Interés Paisajístico Agrícola (IPA):
 - a. La altura máxima de la edificación será en el caso de uso de viviendas unifamiliares PB+1 de 8 metros, para el uso de construcciones ligadas a los recursos primarios y naves industriales será de 10 metros, debiendo cumplirse ambas determinaciones. De dicha limitación de la altura de edificación se exceptúan aquellas instalaciones que lo requieran a causa de su función y cuando se trata de industrias autorizadas, debiendo por tanto justificarse estas circunstancias.
 - b. Tipología: Aislada.
 - c. Parcela Mínima: la establecida en el Condiciones Generales de la edificación de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento e Inadecuado para el desarrollo urbano..
 - d. La solicitud de licencia deberá ir acompañada por un certificado del servicio de Extensión Agraria donde conste la clase de suelo y las características de la actividad agraria que se desarrolla.
 - e. Ocupación:
 - i. Las edificaciones destinadas a instalaciones agrícolas y ganaderas se ajustarán a las siguientes normas, entendiendo que la superficie mínima de la explotación como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 m²:

- a. La superficie máxima será de 50 m² en parcelas de 5.000 a 10.000 m². Para parcelas mayores de 5.000 m², se podrá alcanzar una ocupación máxima del 3% (tres por ciento) del exceso a partir de 5.000 m²:

$$Om = 50 \text{ m}^2 + (S - 5.000) * 0,03$$

Siendo "Om" la ocupación máxima de parcela, y "S" la superficie total de parcela en m².

- b. Ocupaciones de parcela superiores a la máxima establecida precisarán justificar la relación de la construcción, en cuanto a sus medidas, características y emplazamiento, con la naturaleza y destino de la finca en que se ubiquen, todo ello mediante informe de la Consejería de Agricultura emitido en los términos precisos, o acreditando que se acoge a planes oficiales de mejora de explotaciones agropecuarias y ganaderas.

ii. Viveros e invernaderos. Ocupación de parcela máxima del 40%.

- f. Las ventanas deberán situarse adyacentes al techo, manteniendo una distancia máxima de 50 cms. a la arista inferior de la coronación.
- g. El espacio interior deberá de ser totalmente diáfano y si fuera preciso algún tipo de división, estas no podrán delimitar espacios cerrados, teniendo estas separaciones una altura máxima de 2,00 metros.
- h. Los cambios de uso o transformaciones no autorizados de edificios, se considerarán infracciones graves, a efectos de la aplicación de sanciones.
- i. Se situarán las edificaciones destinadas a usos de actividad económica industrial definidos en el Artículo 90, que cuenten con la debida autorización contenida en la legislación vigente, en las condiciones en este establecidas.
2. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento por Interés Paisajístico Ecológico (IPE): en este tipo de suelo solo se permitirán las edificaciones

necesarias para el uso de recursos energéticos y equipamientos requeridos para la gestión de espacios protegidos

- a. La altura máxima de la edificación será en el caso de uso de viviendas unifamiliares PB+1, y 8 metros, para el uso de construcciones ligadas a los recursos primarios. De dicha limitación de la altura de edificación se exceptúan aquellas instalaciones que lo requieran a causa de su función y cuando se trata de industrias autorizadas, debiendo por tanto justificarse estas circunstancias.
 - b. Tipología: Aislada.
 - c. Parcela Mínima: la establecida en el Artículo 96.
 - d. Ocupación máxima de parcela del 40% en los siguientes casos
 - i. Las que cuenten con la debida autorización de conformidad con lo establecido en el Art. 94 del LOTURM.
 - ii. Viveros e invernaderos
 - iii. Instalaciones y uso de recursos energéticos
3. Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento por interés de infraestructuras (IPINF): Solo se permitirán las edificaciones necesarias para la gestión y funcionamiento de las infraestructuras existentes en este suelo, con las siguientes características:
- a. La altura máxima de la edificación será de PB+1, con 8 metros. De dicha limitación de la altura de edificación se exceptúan aquellas instalaciones que lo requieran a causa de su función y cuando se trata de estén autorizadas, debiendo por tanto justificarse estas circunstancias.
 - b. El retranqueo a los límites de la propiedad de la edificación será al menos de 10 metros, medidos desde cualquier parte de ella que sobresalga de la rasante del terreno o en contacto con ella.

- c. Tipología: Aislada.

Artículo 99. Condiciones Generales de la edificación en zonas sujetas a riesgo de inundación

1. Los usos que se implanten en las zonas afectadas por riesgo de inundación hasta que no se realice la obra hidráulica, en su caso, que asegure la limitación de este riesgo deberán atender a las siguientes condiciones:
 - a. Usos de Actividad Económica: No se permiten las industrias que almacenen, transformen, manipulen generen, viertan, etc ..., productos que puedan resultar ambientalmente perjudiciales como consecuencia del arrastre, dilución o filtración, generados por el efecto de una inundación y, en especial, para la salud humana, el suelo y/o agua, la vegetación o la fauna.
 - b. Uso de Infraestructuras y/o de Servicios Urbanos:
 - i. Las infraestructuras superficiales, los apoyos de infraestructuras aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discurra, se sitúe transversalmente al flujo del agua o cruce una zona inundable se situará a una cota superior de 40 cms a la del terreno circundante.
 - ii. Los drenajes transversales de las infraestructuras lineales, con el fin de evitar su obstrucción tendrán una dimensión mínima libre de 150 cms de ancho, en el caso de que la parte de la sección libre de drenaje se encuentre por debajo del nivel de terreno circundante, la superficie transversal de la sección libre del mismo será de un metro y medio cuadrado.
2. Edificaciones:
 - a. Las edificaciones deberán contar con una parte de cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

- b. La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas del entorno.
- c. El forjado correspondiente a la planta baja se situará sobre la rasante natural del terreno, a una cota igual o superior de 0,80 metros respecto de ésta, medido hasta su cara inferior.
- d. A cota inferior de un metro desde la rasante natural del terreno, se prohíben los usos residenciales, industriales, comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje de productos no contaminantes de las aguas.
- e. La conexión a la red de evacuación de aguas residuales no permitirá el flujo de agua en sentido contrario mediante una válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.
- f. Con el fin de evitar el efecto embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua en todo su perímetro hasta 50 cm de altura y en proporción del 80% de la longitud del cerramiento.
- g. Quedan prohibidos los semisótanos y sótanos.
- h. Las edificaciones incluidas en los ámbitos con riesgo de Inundación de alta probabilidad deberán suscribir un seguro que cubra los posibles daños provocados por inundaciones.

Artículo 100. Condiciones de diseño y calidad.

- 1. Las actuaciones en Suelo No Urbanizable habrán de respetar las Normas establecidas en los artículos precedentes, a las que se añaden para garantizar el diseño y calidad de las edificaciones, las siguientes:
 - a. Deberán respetar especialmente el ambiente y el paisaje rural propio del municipio y de su entorno, integrando las soluciones edificatorias con la

- utilización preferente de materiales y características arquitectónicas propias del lugar. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.
- b. La elección de materiales y colores se debe guiar por los tonos y las relaciones cromáticas de los componentes del paisaje y por el conocimiento de los materiales propios de la arquitectura de la zona.
 - c. Priorizar el uso de materiales naturales como la piedra, madera o adobe. En caso de utilizar prefabricados, esmerarse en los acabados para transmitir una imagen de calidad.
 - d. Evitar colores saturados, discordantes y brillantes que contrastan con los tonos matizados y suaves de los paisajes agrarios.
 - e. Evitar volúmenes completamente monocromos (distinguir techo y paramentos).
 - f. En edificios estrechos se debe optar por cubiertas a una sola agua y disponer cubiertas simétricas a dos aguas como criterio general en situaciones llanas.
 - g. Deberán respetarse y serán de mantenimiento preferente los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al quince por ciento (15%).
 - h. El arbolado existente será objeto de la máxima protección.
 - i. Para el cierre de los terrenos habrán de utilizarse sistemas adaptados a los existentes, a base de malla metálica o reja y postes o pilares sustentadores con una altura máxima total de doscientos veinte (220) centímetros, incluso si se quiere con zócalo de altura máxima de 1 metro.

Artículo 101. Normativa de aplicación en el Suelo No Urbanizable de Protección Específica

1. En el Suelo No Urbanizable de Protección Específica (SNUPE) la normativa de aplicación, el régimen de usos y edificaciones autorizables será el recogido en la legislación indicada, sus modificaciones o legislación que la complete y desarrolle o sustituya y en su correspondiente plan o instrumento de gestión cuando éste se apruebe.
 - a. Espacio Natural Protegido.
 - i. Sierra de Salinas y Sierra del Carche.
 - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la normativa que la desarrolle o modifique vigente en cada momento.
 - Sierra del Carche.
 - o La Ley 2/2003, de 28 de marzo, declara la Sierra del Carche como Parque Regional. (BORM nº 86, de 14 de marzo de 2003).
 - o Decreto n.º 69 /2002, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de «El Carche». (BORM nº 77 , 4 abril 2002)
 - Sierra Salinas.
 - o Orden 18 mayo 2005 por el que se aprueba inicialmente el PORN Salinas (BORM nº 130 , 8 junio 2005)
 - b. Red Natura 2000.
 - i. Lugar de Importancia Comunitaria LIC.

Sierra de Salinas (ES6200008), Sierra del Carche (ES6200009), Sierra del Buey (ES6200036) y Sierra del Serral (ES6200037).

Con respecto a la delimitación de cada uno de ellos, en caso de contradicción o duda en la cartografía prevalecerá la expresamente indicada por la CARM.

ii. Zona de Especial Protección de las Aves.

ZEPA Estepas de Yecla (ES0000196)

Con respecto a la delimitación de cada uno de ellos, en caso de contradicción o duda en la cartografía prevalecerá la expresamente indicada por la CARM.

c. Montes de utilidad pública, consorciados y otros de protección específica: se consideran los siguientes

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	Nº CUP	PROPIEDAD
Loma de la Rambla del Panizo	M0582	0	Ayuntamiento consorciado
Cerro de las Condenadas	M0111	111	Ayuntamiento
Algezares y Castillarejos	M0534	0	Ayuntamiento consorciado
Cerro de la Flor y otros	M0537	0	Ayuntamiento
Loma de los Algezares de Caudete	M0541	0	Particular consorciado
Altos de Caudete	M0548	0	Particular consorciado
Lomas y Medianiles de las Gateras	M0549	0	Ayuntamiento consorciado
Tierra de la Casa de Bautista	M0552	0	Particular consorciado
Casa de Don Pascual	M0556	0	Particular consorciado
Coto Salinas	M0653	0	Comunidad Autónoma
Cerro de las Gamallejas	M0581	0	Ayuntamiento consorciado
EL Serral, Corrales y el Castellar	M0110	110	Ayuntamiento
Sierra de las Pansas	M0126	126	Comunidad Autónoma

Monte Arabí*	M0659		Ayuntamiento
Tobarrillas			Particular consorciado
La Errada			Ayuntamiento de El Pinoso

* Actualmente se está tramitando la catalogación como Monte de Utilidad Pública del Monte Arabí, que pasaría a ser un MUP de propiedad municipal que recibiría el código M0659.

La normativa de aplicación, el régimen de usos y edificaciones autorizables, será la recogida en la legislación sectorial aplicable y será la derivada de la clasificación y calificación del suelo en la que están incluidos, y en aquellos montes incluidos a su vez en áreas como el Parque Regional Sierra del Carche, la derivada de las determinaciones de PORN y del PRUG (Plan Rector de Uso y Gestión) correspondientes al mismo.

Con respecto a la delimitación de cada uno de ellos, en caso de contradicción o duda en la cartografía prevalecerá la expresamente indicada por la CARM.

d. Vías Pecuarias. (SNU-VP)

El término municipal cuenta con cuatro vías pecuarias clasificadas por la Orden 19 de noviembre de 1975 del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (BOE nº 4, de 5 de enero de 1976), y son las siguientes:

- Cañada Real de los Serranos, que atraviesa el término municipal en dirección sureste-noroeste.
- Cordel de la Flor, dirección este-oeste.
- Cordel del Pozuelo o de Andalucía, atraviesa el término municipal de este a oeste por el norte.
- Cordel de la Balsa Nueva o de Granada.

El recorrido, dirección, superficie y demás características figura en el proyecto de clasificación de fecha 5 de marzo de 1975, cuyo contenido se tendrá presente en todo cuanto les afecte, así como las condiciones de clasificación, deslinde y amojonamiento contenidas en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En aquellos tramos de las mismas afectados por situaciones topográficas, paso por zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 2º del Reglamento de Vías Pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde .

Si además de las vías pecuarias incluidas en la clasificación, hubiere otras en el término municipal, no perderán estas su carácter de tales y podrán ser clasificadas posteriormente.

La normativa de aplicación en este suelo será la derivada de la aplicación de la legislación sectorial, el régimen de usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación

e. Explotaciones mineras y áreas canterables.

Constituyen los suelos en los que se desarrollan actividades extractivas de los recursos minerales.

La normativa de aplicación en este suelo será la derivada de la aplicación de la legislación sectorial, el régimen de usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación, y específicamente lo contemplado en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas o normativa que le sustituya.

f. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Constituyen los suelos donde concentran restos arqueológicos tanto materiales, como estructuras y restos medioambientales. En ellos podemos encontrar una concentración de restos de actividad humana y está constituido por la presencia de artefactos, elementos estructurales, suelos de ocupación y otra serie de anomalía que se pueden detectar mediante

una mera prospección de superficie o, si el asentamiento ha sido enterrado, con una prospección de subsuelo.

Los yacimientos paleontológicos distinguen espacios en cuyos estratos se conserva de forma natural una cantidad significativa de fósiles.

La ordenación de los usos posibles en estos suelos está contenida en el Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y siguientes de estas Normas.

Artículo 102. Tablas de ordenación de usos en el Suelo No Urbanizable.

Para los usos no contemplados en los artículos precedentes, y matizaciones sobre los mismos se estará a lo contenido en la Tabla de Regulación de los Usos del Suelo No Urbanizable contenidas en el Anexo III a estas Normas.

TÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1 - CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL Y RURAL

Artículo 103. Alcance.

Las Normas Generales de Protección del Medio Natural y Rural regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de Yecla, las condiciones de protección del medioambiente.

Artículo 104. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.
2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
3. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la salud pública y a la naturaleza.

Artículo 105. Preservación del Paisaje Tradicional del municipio de Yecla.

1. Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

2. Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno en pendientes superiores al 15%.
3. Se procurará el mantenimiento de los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego en uso.
4. Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales. Se preservarán las especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.
5. Se protegen los caminos tradicionales de uso público: Caminos públicos, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, etc.
6. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos pro-indiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.
7. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.
8. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como la prestación de aval suficiente que garantice la realización de las actuaciones precisas para su restablecimiento.

SECCIÓN 1 - PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.***Artículo 106. Protección de Cauces***

1. Los cauces, riberas y márgenes se ajustarán a lo que establezca la legislación correspondiente.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Yecla, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en o requisitos exigidos en los Títulos II y III del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces, de los ríos, ramblas y barranqueras.
3. Podrán autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y las correspondientes licencias de obras y actividad.
4. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-Ley 52/1962, de 29 de noviembre, y aquellas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá el cumplimiento de la legislación correspondiente.
5. Los cauces, riberas y márgenes públicos de ríos, ramblas y barranqueras se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

Artículo 107. Protección de las Aguas Subterráneas.

1. Quedan prohibidos los vertidos que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, debido a su toxicidad o por su composición química y bacteriológica

2. Quedan prohibidos el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, pozos filtrantes o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, siempre que no cuenten con sistema de depuración suficiente y su correspondiente autorización por el organismo público correspondiente.

Artículo 108. Vertidos líquidos.

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.
2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de saneamiento, se exigirá la autorización administrativa del Organismo de Cuenca. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad auto-depuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.
3. Las industrias y actividades relacionadas en el anexo 1 del Decreto 16/99, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, no podrán realizar vertidos a la red de alcantarillado que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el anexo 2 de dicho Decreto.
4. Los vertidos tolerados a la red de alcantarillado deberán cumplir los requerimientos del citado Decreto 16/99 de 16 de abril, sin poder superar los límites señalados en el anexo III del mismo.
5. Las autorizaciones de vertido al alcantarillado habrán de recoger los pronunciamientos que sobre vertidos de aguas residuales determinen las evaluaciones o calificaciones ambientales. Previamente a su concesión, el

Ayuntamiento recabará informe de la Consejería con competencia en materia ambiental en el caso de actividades sometidas a calificación ambiental de competencia municipal. Dicho informe se remitirá en el plazo máximo de un mes.

6. Se revisarán las autorizaciones de vertido cada cuatro años, pudiendo en todo momento modificar sus condiciones cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubieran alterado o sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o el otorgamiento en términos distintos.
7. No podrán localizarse fosas, efectuarse vertidos o depositar sustancias susceptibles de contaminar aguas subterráneas en lugares situados a menos de doscientos (200) metros de cualquier punto de captación de agua para consumo público ni en las zonas de mayor permeabilidad del sustrato.

Artículo 109. Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

SECCIÓN 2 - PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

Artículo 110. Aplicación.

1. Se protegerán las masas arbóreas, la vegetación arbustiva y los pies aislados que, por sus características puedan afectar al paisaje o que constituyan lugar de cobijo de poblaciones faunísticas o florísticas vulnerables y de interés para la conservación. Se exceptúan aquellas (masas vegetación y árboles) destinadas a la actividad agraria.
2. Las masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones del presente Plan serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

3. Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
4. Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
5. Las situadas en espacios de propiedad privada dentro del espacio urbano que por sus características y calidad merezcan su mantenimiento.
6. Aquellas localizadas en el conjunto del suelo no urbanizable del Término Municipal y con características que las hagan meritorias de dicha protección.

Artículo 111. Criterios de intervención y conservación.

1. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.
2. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueren las causas, quedaren dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales; los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a las actuaciones apropiadas para su plena rehabilitación ambiental, y les serán de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable de mayor limitación de usos contenido en estas normas. Hasta tanto no se alcance la plena rehabilitación ambiental de estos suelos, los mismos quedarán totalmente excluidos de cualquier actuación de transformación urbanística.

Artículo 112. Afecciones legales sobre la flora silvestre.

En el término municipal de Yecla existen determinadas especies de la flora silvestre que se encuentran amenazadas o en peligro de extinción, bien por su estado de regresión ante factores antrópicos, bien por su aprovechamiento no sostenible, o bien por estar relegadas a áreas geográficas de reducida extensión, razón por la cual se encuentran afectadas por la “Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia”.

Artículo 113. Alcance de la protección de la flora silvestre.

- 1 La protección de la que gozan las especies de flora silvestre es la de la legislación vigente o la que se establezca en el futuro, correspondiendo la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora y el paisaje natural del municipio de Yecla.
2. El Real Decreto 50/2003, de 30 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia recoge en sus anexos I y II las especies catalogadas “En Peligro de extinción”, las “vulnerables”, y las de “interés especial”, así como las especies cuyo aprovechamiento en el territorio de la Región de Murcia requiere la obtención de autorización previa administrativa respectivamente.
3. Además, existen otras especies que, pese a no estar en el Catálogo Regional, presentan un interés destacable y que se protegen desde el presente documento: *Saxifraga fragilis subsp. paniculada* en Sierra Magdalena, *Globularia repens* en Sierra de la Magdalena, *Rhamnus pumilus* en Sierra de la Magdalena y *Microcneum coracoides* en Fuente Negra.

Artículo 114. Protección del arbolado.

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Se completarán las medidas de preservación a estos efectos, rodeando con fuertes maderos los troncos de todos los árboles, sean cuales fueran su edad y tamaño.

Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

SECCIÓN 3 - PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE YECLA.

Artículo 115. Afecciones legales sobre la fauna silvestre.

Los ecosistemas presentes en el término municipal de Yecla albergan un importante número de especies animales silvestres, las cuales se encuentran protegidas por las disposiciones la Ley estatal 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; por el Título II de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre de la Región de Murcia, así como por las Directivas Comunitarias 79/409/CEE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado Español.

Artículo 116. Alcance de la protección de la fauna silvestre.

La protección de la que gozan las especies de fauna silvestre es la de la normativa que le es propia, así como la derivada de su aplicación y desarrollo, que corresponde en todo momento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas por el Estatuto de Autonomía y la Ley Orgánica 4/1994 que lo reforma. No obstante, es responsabilidad del Ayuntamiento de Yecla colaborar en las labores de protección de especies de fauna y sus hábitat con objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

Artículo 117. Cerramientos de parcela en Suelo No Urbanizable.

Las solicitudes de licencia de cerramientos de parcela frente a caminos de uso público deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. La línea de cerramiento de parcela se situará de conformidad a lo establecido en el

- b. Régimen general. de estas normas, en función de si se considera un camino de 1º, 2º ó 3º orden respectivamente.
- c. En ningún caso se podrá invadir o cerrar el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, plataformas de ferrocarril en desuso, ramblas, barrancos y ríos o zonas húmedas).
- d. Frente a caminos de uso privado la línea de cerramiento de parcela se podrá situar en el mismo lindero de la finca.
- e. En las fincas situadas en Suelo No Urbanizable de Protección Específica o Protegido por el Planeamiento, el cercado será metálico y responderá a las características del cinegético, con el fin de permitir el paso de fauna. Se entenderá por cercado cinegético metálico el que posea las siguientes características: El área mínima de retículos que la deberán conformar será de 300 cm² al menos, con una dimensión mínima de sus lados de 10 cm, y en la hilera situada dentro de los 60 cm del borde inferior de la malla, los retículos deberán tener por lo menos un área de 600 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.

SECCIÓN 4 - TENDIDOS ELÉCTRICOS (PROTECCIÓN AMBIENTAL)

Artículo 118. Aplicación.

Con carácter transitorio, en tanto en cuanto se desarrolle reglamentariamente el artículo 31 (Instalaciones eléctricas) de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, será de aplicación - a los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable de Protección Específica y Protegido por el Planeamiento- la limitación de que estas infraestructuras no podrán atravesar las Áreas de Protección de la Fauna Silvestre así definidas en la citada Ley.

Artículo 119. Tipología de tendido eléctrico.

- 4 Los tendidos eléctricos de nueva implantación deberán cumplir las condiciones establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión o normativa que la desarrolle o sustituya.
- 5 En el caso de los tendidos existentes de alta tensión localizados en el suelo no urbanizable de Protección Específica o Protegidos por el Planeamiento deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad contemplada en el citado Real Decreto 1432/2008, o normativa que la desarrolle o sustituya.
- 6 A fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental contenido en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, o disposiciones que la sustituyan.

SECCIÓN 5 - ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 120. Aplicación.

La presente Norma, y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente, será de aplicación a las áreas de extracción categorizadas como Suelo No Urbanizable de Protección Específica de Explotaciones Mineras y Áreas Canterables de materiales una vez finalizada la vida útil de las mismas.

Artículo 121. Usos potenciales.

- 1 El promotor del aprovechamiento estará obligado a contemplar en el proyecto de restauración aprobado por los organismos pertinentes, los potenciales usos a los que podrá dedicarse el área de extracción. Estos estarán acordes con la tipología de materiales, su estabilidad, riesgos asociados, presencia de acuíferos infrayacentes y tipología de extracción llevada a cabo.

- 2 Con carácter orientativo, los usos a los que podrán destinarse las canteras serán:
- a. Uso público de carácter recreativo.
 - b. Uso didáctico (potencial Lugar de Interés Geológico).
 - c. Naturalización, para insertarla en el marco natural en el que se ubique, con reconstrucción del ecosistema más apropiado en cada caso.
 - d. Potencial área de vertido de escombros.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL Y NATURAL.

Artículo 122. Patrimonio Histórico.

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Artículo 123. Protección.

1. El PGMO instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre dos principios básicos:
 - a. La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.
 - b. La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.
2. La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente PGMO y en los documentos que lo desarrollaren.

Artículo 124. Catálogo de protección.

El PGMO contiene el catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental, Jardines de Interés y Elementos Naturales y Paisajes, que lo acompaña como documento independiente.

Artículo 125. Planes y normas especiales para la protección.

Los planes especiales que no sean de Reforma Interior y cuyo objetivo sea la protección y las normas especiales de protección, no afectando a la ordenación estructural, podrán alterar las determinaciones del PGMO en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan.

SECCIÓN 1 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL***Artículo 126. Ámbito de la protección.***

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGMO.

Artículo 127. Régimen de las obras a realizar en edificios catalogados.

Se estará al régimen de las obras establecidos de forma general en el Régimen de las obras de edificación. de esta normativa.

Artículo 128. Protección del Patrimonio Arquitectónico y de la Escena urbana.

1. Los niveles o grados de protección del Patrimonio Inmobiliario que se han aplicado para este inventario son los siguientes:
 - a. Grado 1: Definición y condiciones particulares de la protección Integral:

- i. Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a monumentos, edificios y espacios de gran valor arquitectónico o significación cultural.
 - ii. Obras permitidas en este grado de protección: Se autorizan con carácter general, los siguientes tipos de obras afectando a la totalidad del edificio: Conservación, restauración y consolidación. Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.
- b. Grado 2: Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial:
- i. Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos, y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, etnográfico, así como por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.
 - ii. Obras permitidas en este grado de protección: Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.
 - iii. Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de obras: Conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Con carácter excepcional, se podrán autorizar las obras de reestructuración cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.
- c. Grado 3: Definición y condiciones particulares de la Protección Parcial:

- i. Este nivel de protección se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes. Estos valores deberán quedar suficientemente reseñados en la ficha de cada uno de los inmuebles.
- ii. Obras permitidas: las obras a efectuar serán las tendentes a adecuarlas a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. Este grado está especialmente indicado en el caso de la ciudad de Yecla para aquellas edificaciones de las que se quiere mantener la forma global de la fachada y el ritmo compositivo de la misma, que aseguran los valores ambientales y de composición urbana del área donde se sitúan.
- iii. Se autorizarán con carácter general los siguientes tipos de obras: Conservación, restauración, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de reforma y/o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la correspondiente ficha del catálogo.

SECCIÓN 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Artículo 129. Ámbito de la protección.

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos del municipio de Yecla cuya localización se contiene en los planos de ordenación del PGMO.

Artículo 130. Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos se protegen con arreglo a los siguientes grados y procedimientos:

1. Grado A: Zonas de intervención arqueológica o paleontológica: Comprenden aquellos yacimientos arqueológicos o paleontológicos declarados como Bienes de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica precisan o merecen por su singularidad o interés científico de una protección especial. En estas zonas no se permite ningún tipo de obra salvo las encaminadas al descubrimiento, estudio, protección y acondicionamiento de los restos paleontológicos y arqueológicos.
2. Grado B: Zonas con restos arqueológicos o paleontológicos: Comprenden aquellos yacimientos con restos arqueológicos o paleontológicos "in situ" no incluidos en el apartado anterior. Para estas zonas se requiere un informe técnico previo a la concesión de licencia donde, entre otros aspectos, se planteará si es necesaria o no la ejecución de una excavación o estudio previo a las obras. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica o paleontológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por el Servicio de Patrimonio Histórico incluirá, como mínimo la valoración de los restos documentados, y en su caso, necesidades de conservación y propuestas de modificación del proyecto.
3. Grado C: Zonas de entorno arqueológico o paleontológico: Comprenden aquellas áreas con restos visibles pero muy probablemente descontextualizados, y aquellos otros sectores para los que, por su localización, no puede descartarse la presencia de restos, aunque se carezca de testimonios fehacientes a nivel superficial o en nuestro estado actual de conocimiento. Para estas zonas la licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos se incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico designado por la Dirección General con competencias en la materia a propuesta del promotor. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos que a juicio del técnico arqueólogo o paleontólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Servicio de Patrimonio Histórico un informe que deberá realizarse en un periodo máximo de 10 días, 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.

4. En el caso de la aparición de restos de interés arqueológico o paleontológico fuera de las áreas de protección fijadas en estas Normas se seguirá el procedimiento reflejado para las zonas con restos arqueológicos o paleontológicos (Grado B) además lo contenido en la legislación general sobre el tema y fundamentalmente en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

SECCIÓN 3 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO.

Artículo 131. Ámbito de aplicación.

1. Son Bienes Inmuebles de carácter etnográfico y se registrarán por lo dispuesto en los Títulos II y IV de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y lo regulado en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, todas aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constituido sea la expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos de manera consuetudinaria y cuya factura se acomode, en su conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizados tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.
2. Son Bienes Muebles de carácter etnográfico y se registrarán por lo dispuesto en los Títulos III y IV de Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y lo regulado en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de actividades laborales, estéticas y lúdicas propias de cualquier grupo humano arraigadas y transmitidas de manera consuetudinaria.
3. Se considera que tiene valor etnográfico y gozarán de protección administrativa aquellos conocimientos o actividades que procedan de modelo o técnicas tradicionales utilizadas por una determinada comunidad.
4. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de Bienes de carácter Etnográfico que aparecen inventariados en el Catálogo que acompaña este documento.

Artículo 132. Protección del Patrimonio Etnográfico

Los Bienes Etnográficos se protegen con arreglo a los siguientes grados y procedimientos:

1. Protección Etnográfica Integral: Protege la totalidad del inmueble. Sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación, previo informe de la administración competente en materia de patrimonio histórico.
2. Protección Etnográfica Parcial: Protege elementos específicos dentro de los bienes inmuebles donde estén incluidos, no quedando vinculados al lugar donde se encuentren. Se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, previo informe de la administración competente en materia de Patrimonio.
3. Protección Etnográfica Ambiental: Son inmuebles que por su vinculación cultural son elementos representativos de la tradición. Se permitirá en ellos obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación o reforma. No obstante, cuando se preceda a la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales será preceptiva la licencia municipal previa además de un levantamiento gráfico de los mismos, para así quede constancia de su existencia y tipología.
4. Los Bienes Etnográficos se protegen, en el caso de los situados en Suelo No Urbanizable por un círculo con centro en el bien a proteger de diámetro veinte (20) metros en los que se excluye cualquier tipo de actividad que implique una afección negativa o la pérdida del valor del bien, y expresamente se prohíbe la ejecución de todo tipo de construcciones y edificaciones.

TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN

CAPÍTULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 133. Concepto y modalidades de gestión urbanística.

1. La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.
2. El Plan General pretende ser un instrumento de ordenación con una gestión clara y viable que permita el equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y la capacidad tanto del Ayuntamiento como de los particulares que lo han de ejecutar.
3. Con este objetivo se ha realizado una definición pormenorizada de los mecanismos de gestión que permitan la ejecución de las determinaciones de ordenación previstas y con ello la transformación del suelo.
4. El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia establece los diferentes mecanismos de gestión según la clase y categoría de suelo en que se haya de producir la ejecución del planeamiento.
5. El Plan General, en aplicación de la Ley, contiene para cada una de las actuaciones propuestas la fórmula de gestión, estableciendo diferentes determinaciones de ordenación y gestión según la clase de suelo en que se desarrolle.

Artículo 134. Criterios generales para la gestión urbanística de este PGMO.

1. El presente PGMO propone gestión compartida entre la iniciativa pública y la privada, primando el desarrollo de las actuaciones previstas mediante los sistema de compensación y cooperación, limitando la expropiación para aquellos casos en

que la legislación urbanística la establece como obligatoria, o cuando se dan condiciones especiales que así lo aconsejen para garantizar su viabilidad.

2. Las actuaciones de iniciativa privada, ya sean en suelo urbano o urbanizable, se han previsto por el sistema de compensación, al considerar que al requerir la participación de un mayor número de propietarios de la unidad, garantiza un desarrollo adecuado al interés general, evitando los procesos impositivos que podrían producirse de otro modo.
3. En el caso de parcela única o en los casos en que no existiera acuerdo para el desarrollo por el sistema de compensación, sería de aplicación el sistema de concurrencia.
4. Se han previsto de iniciativa pública aquellas actuaciones en las que se dan situaciones de especial complejidad o urgencia en la gestión, en las que no hay necesidad de que el suelo sea público, pero que la intervención municipal garantiza la ejecución de la actuación; el sistema de ejecución propuesto en estos casos es el de cooperación.
5. Se propone como sistema de ejecución el de expropiación en aquellas unidades o sectores de suelo urbanizable en el que el objetivo de la actuación hace necesario que el suelo sea de propiedad pública.
6. Se establece como condición general que todos los ámbitos o sectores que necesiten de planeamiento de desarrollo colindantes a carreteras de titularidad supramunicipal integrarán las zonas de protección y afección de éstas como parte de la red de dotaciones del Plan, debiendo ser cedidas en el caso de que cualquier modificación o ampliación de éstas afecte al ámbito del propio sector.

Artículo 135. Gestión de Actuaciones Integradas

1. Se estará a lo dispuesto sobre la materia en los artículo 195 y siguientes del LOTURM.
2. En suelo urbano las actuaciones integradas se desarrollarán por el sistema elegido en cada una de las fichas de desarrollo, teniendo preferencia por los

sistemas de gestión de iniciativa privada frente a los de iniciativa pública, tal como dispone el artículo 197 del LOTURM.

3. En el suelo urbanizable, el sistema de actuación aplicable será aquel en el que se opte en el Plan Parcial de desarrollo, teniendo prioridad los sistemas de gestión de iniciativa privada frente a los públicos.
4. En el supuesto de que para el desarrollo de la Unidad de Actuación el sistema elegido fuese el de Concurrencia, los criterios orientativos en base a los cuales se va a otorgar prevalencia a la propuesta de programación que se presente por particulares como alternativas al Programa de Actuación elaborado por el Ayuntamiento en relación a las distintas unidades de actuación en que se dividan los distintos sectores de suelo urbanizable así clasificado en el presente PGMO (artículo 215 y siguientes del LOTURM) serán los siguientes:
 - a. Mayor brevedad en el plazo previsto para realizar la urbanización.
 - b. Garantías de solvencia del proponente. La solvencia del promotor se determinará tanto por las garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, así como el mayor rigor de las penalizaciones a las que se someta el agente urbanizador en caso de incumplimiento; como por los antecedentes o trayectoria profesional de éste y supondrán mejoras añadidas con relación a la adjudicación y selección del Programa Urbanizador.
 - c. Se considerará como ampliación de garantías aquellas que se ofrezcan como garantías de promoción, y no las de anticipo de la retribución o de simultaneidad.
 - d. Otros elementos susceptibles de valoración serán las mejoras en las contraprestaciones especiales a cargo del agente urbanizador, si su financiación no se prevé a cargo de gravar el propietario.
 - e. Se valorará la alternativa técnica que atienda mejora a las necesidades de calidad de la obra pública o de conexión e integración territorial, o que incida directamente en la calidad de vida de la población.

- f. El carácter proporcionado de la retribución del urbanizador, entendiéndose que cuanto más moderada sea la retribución del urbanizador mejores serán las condiciones de participación que se derivan del Programa para los propietarios afectados. Si bien esta comparación se producirá entre propuestas que se refieran a obras similares.
- g. Criterios complementarios:
 - i. Ajuste a las expectativas e intereses municipales sobre el sector.
 - ii. Materialización de las condiciones de conexión exigidas para el desarrollo del Sector y/o la Unidad de Actuación.
 - iii. Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.
 - iv. Respaldo de los propietarios afectados.

Artículo 136. Condiciones de conexión para la programación de Actuaciones Integradas

1. Para cada una de las Unidades de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado, así como aquellas que se establezca por el planeamiento de desarrollo se señalarán las condiciones de conexión que tienen que cumplirse para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la Actuación; lo insoslayable es que se cumplan en su integridad.
2. Con carácter general y para todos los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en la condiciones de gestión que se establezcan para cada Unidad de Actuación, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la Unidad y las redes de infraestructura viaria y alcantarillado exteriores a ellas, en los siguientes términos y casos:
 - a. Actuaciones colindantes con el casco urbano consolidado: ha de garantizarse la integración con las redes de servicio y viario estructurante.

- b. Si la actuación que se pretende está situada en algún ámbito donde se produzca una saturación en alguna de las redes de servicio o viario estructural, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el Sistema General de Red Viaria, o de viarios estructurantes, además de las condiciones que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión de cada ámbito o sector.
- c. En caso de que para el cumplimiento de las determinaciones anteriores fuera preciso la adquisición de suelos exteriores al ámbito de actuación, el coste de los mismos formará parte de los gastos de urbanización.

Artículo 137. Suelo Urbano

1. Las determinaciones del Plan General en suelo urbano se llevarán a cabo mediante alguno de los siguientes tipos de actuaciones según se desarrollen en suelos urbanos consolidados, no consolidados o de núcleo rural.
2. Suelo Urbano Consolidado:
 - a. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, y contar con el grado de consolidación por edificación o urbanización establecido por la Normativa Urbanística. Constituye la parte la ciudad consolidada a lo largo de los años ordenada por planeamientos diversos y ejecutada en la mayor parte de sus determinaciones. El Plan General incluye la mayor parte del suelo urbano en esta categoría.
 - b. En suelo urbano consolidado se han delimitado Unidades de Actuación, para la renovación o mejora urbana, en aquellas zonas en las que se prevé completar o mejorar el viario y/o las dotaciones,
 - c. Todo el suelo urbano consolidado será incluido en alguno de los siguientes tipos:

i. Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza:

Constituido por aquellos terrenos que se desarrollan por aplicación directa de las determinaciones del Plan General, sin necesitar el desarrollo de procesos de gestión contenidos en la legislación aplicable.

Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano en las que se puede edificar por aplicación directa de la ordenanza asignada, teniendo la edificación como único requisito la obtención de licencia urbanística, en la que se impondrán, las condiciones necesarias para asegurar que alcancen la condición de solar si no la tuvieran.

(i) Casco Tradicional:

Zona 1. (PB+3)

(ii) Ensanche Tradicional:

Zona 2.

- Grado a (PB+2)
- Grado b (PB+3)
- Grado c (PB+4)

(iii) Casco y Entorno Medieval:

Zona 3.

- 3.a Casco Medieval (PB+1)
- 3.b Entorno Medieval (PB+1)

(iv) Residencial Colectiva Aislada:

Zona 4.

- Zona 4.a (edificabilidad 2.0 m²/m²) , correspondiente a las zonas de (PB+5) UA Zona 4 de 1984
- Zona 4.b (edificabilidad 1.65 m²/m²), correspondiente a las zonas de (PB+5) UAs de 1984 no contempladas en la Zona 4.a y las UACs propuestas por este PGMO

(v) Actividades Económicas AAEE: Industrial -Terciario

Zona 5.

- 5.a. Suelo Urbano Industrial PGOU
- 5.b. Urbayecla I
- 5.c. Urbayecla II.
- 5.d. La Herrada
- 5.e. Las Teresas
- 5.e.1. Zona de Superficie reducida
- 5.e.2. zona de Superficie media
- 5.g. Suelo Urbano Terciario-Comercial PGOU
- 5.h. Terciario Avda. de Villena

(vi) Residencial Unifamiliar (preferencia):

- Zona 6a: Edificación Adosada (PB+1+ático)
- Zona 6b: Cerrico La Fuente (PB+1), Edificación Aislada
- Zona 7a: Laderas Cerro del Castillo (PB+1), Edificación Aislada/Adosada
- Zona 8. Raspay.
- Zona 12. Núcleo Rural, Edificación Aislada/Adosada

(vii) Equipamientos y Zonas Verdes:

Zona 9

ii. Suelo urbano con planeamiento incorporado:

Constituido por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de este Plan General y que están por tanto sometidos a las especificaciones de sus respectivos documentos, por lo que su regulación se remite al instrumento de desarrollo correspondiente.

En este tipo de suelo se incluyen los siguiente ámbitos de los que se incorporan plenamente sus determinaciones.

(i) Zona 10.

- Zona 10.a. Plan Parcial Alameda
- Zona 10.b. Plan Parcial Rasillo

iii. Suelo urbano remitido a procesos de gestión:

Constituido por aquellos terrenos que cuentan con el grado de urbanización y consolidación requeridos para el suelo urbano consolidado, para los que se prevén actuaciones de renovación reforma o mejora del viario o de las dotaciones y para los que el Plan establece la ordenación directa estando sometidos a procesos de gestión.

Se establecen los siguientes tipos de actuaciones:

- (i) Actuaciones por expropiación: son actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo para completar viarios, crear dotaciones, espacios libres o sistemas generales en aquellos casos en que no se pueden delimitar unidades de actuación. Son de gestión pública y todas están previstas por expropiación.
- AA-1 Calle La Unión.
 - AA-2 Calle Infante Don Juan Manuel
 - AA-3 Calle Pablo Casals.
 - AA-4 Calle Infanta Cristina
 - AA-5 Calle Infanta Elena
 - AA-6 Calle Águilas

- (ii) Cesión de viales: Actuaciones que tiene por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que alcancen la condición de solar si aun no la tuvieran.

Se han incluido actuaciones aisladas de gestión privada para cesión de viales en aquellos casos en que la ordenación propuesta prevé la regularización de las alineaciones existentes.

En estas actuaciones el suelo calificado como viario público es de cesión gratuita, siendo su urbanización requisito previo a la obtención de la licencia para edificar.

La superficie de suelo de cesión delimitado no sobrepasa en ningún caso el veinte por ciento de la superficie total de la parcela.

- (iii) Unidades de actuación: En aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado en los que se prevén operaciones de mejora urbana, el Plan General delimita unidades de actuación que tienen por objeto el equitativo reparto de beneficios y cargas entre las parcelas afectadas y la ejecución de los proyectos de urbanización cuando sean necesarios.

Las unidades de actuación se han delimitado con un ámbito que, incluyendo todos los terrenos destinados a dotaciones públicas previstos en la actuación, garantice el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la viabilidad de la actuación.

Las unidades de actuación están grafiadas en los planos, contando cada una de ellas con una ficha en la que se recogen las determinaciones de aprovechamiento y cesión.

- 1. UAC-01
- 2. UAC-02
- 3. UAC-03
- ⊖ 4. UAC-04

- (iv) Normalización de fincas: En desarrollo de las determinaciones del Plan General y aunque no estén expresamente señaladas por el mismo, se podrán

realizar normalizaciones de fincas, cuyo objeto será adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General.

3. Suelo Urbano No Consolidado: Tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización., siendo necesarios procesos de actuación integrales, estando sujetos al deber de urbanización en la forma establecida por la legislación urbanística vigente, así como aquellos ámbitos para los que las determinaciones del nuevo Plan establecen una ordenación que sustituye la anterior.

- a. Todo el suelo urbano no consolidado será incluido en alguno de los siguientes tipos:

i. Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo.

Dentro de este apartado se incluyen los ámbitos para los que el Plan General establece las líneas y condiciones de la ordenación estructurante (que asegura la funcionalidad de los viarios más relevantes, y la correcta localización de las dotaciones de cesión a la administración) que deberá ser completada y desarrollada mediante la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial, según el caso.

- (i) Uso Residencial.

SUNC-R-MD-2. Carretera de Pinoso. (cooperativa)

- (ii) Uso Industrial.

SUNC-I-1. Casa del Caño (ctra Fuenteálamo, gasolinera)
SUNC-I-2. Camino del Hoyo.

ii. Suelo urbano no consolidado remitido a procesos de gestión:

Constituido por aquellos terrenos para los que el Plan General establece la ordenación pormenorizada y que se incluyen en unidades de actuación.

(i) Uso Residencial.

- SUNC-R-MND-1. Camino Umbría del Factor (antes Cerro de la Fuente Zona 8).
- UANC_ZONA 11:

Área homogénea 1 (edificabilidad 1 mt²/ms²):

- UANC-01: (UANC-01-A; UANC-01-B)
- UANC-02: (UANC-02-A; UANC-02-B; UANC-02-C)

Área homogénea 2 (edificabilidad 0,75 mt²/ms²)

- UANC-03
- UANC-04
- UANC-05: (UANC-05-A; UANC-05-B; UANC-05-C)
- UANC-06
- UANC-07: (UANC-07-A; UNC-07-B)

Área homogénea 3 (edificabilidad 0,6 mt²/ms²)

- UANC-08

d. Delimitación de Áreas Homogéneas en Suelo Urbano y Unidades de actuación:

- (i) El Plan General delimita en los planos áreas homogéneas en suelo urbano no consolidado, entendiéndose por estas aquellos ámbitos de suelo urbano que tiene características similares de ordenación, uso, tipología y funcionamiento, formando conjuntos funcionales homogéneos.
- (ii) Con los únicos efectos establecidos en los artículos 117 y 196 de la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el Plan General delimita áreas homogéneas que incluyen una o varias unidades de ejecución.

- (iii) Cualquier modificación en la delimitación de las unidades que se realice con posterioridad a la aprobación del Plan deberá ajustarse a las determinaciones de la Ley en el área homogénea en la que se ubique, no pudiendo subdividirse las áreas delimitadas con el único objeto de cumplir las determinaciones numéricas establecidas por la Ley.
 - (iv) El Plan General delimita unidades de actuación en suelo urbano no consolidado incluidas todas ellas en áreas homogéneas DOS áreas homogéneas; para cada una de las unidades se ha realizado una ficha que contiene las determinaciones de aprovechamiento real en aplicación de las ordenanzas correspondientes, cesiones de suelo y de aprovechamientos del área homogénea y determinaciones de gestión.
 - (v) El Plan General incluye todo el suelo urbano no consolidado de uso residencial con ordenación pormenorizada en unidades de actuación, delimitadas de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y garanticen la viabilidad de la actuación.
- e. Cesión de aprovechamiento en las unidades de actuación.

El artículo 87 del LOTURM, establece para los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en unidades de actuación, la obligación de ceder los terrenos donde se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad.

Se prevé reducción de la cesión de aprovechamiento al 5 por ciento en aquellos casos en que justificadamente se demuestre que se dan especiales circunstancias de preexistencias que no sean compatibles con la nueva ordenación, cuando se dé complejidad en la ejecución o

unidades con cargas de dotaciones elevadas, que limiten la viabilidad de la actuación.

4. Suelo Urbano de Núcleo Rural.
 - a. Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos que, por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población reconocido por un topónimo y especialmente vinculado a las del sector primario.
 - b. En suelo urbano de núcleo rural, cuando no sea necesaria la redacción de un Plan especial, todas las se llevarán a cabo por directa, con arreglo a las establecidas en la Normativa urbanística, Ordenanza para Suelo Urbano de Núcleo Rural Zona 12 .
 - c. No obstante, cuando sea necesario adaptar la física de las parcelas a las del planeamiento, se procederá a una normalización de fincas.
 - d. Los núcleos rurales aparecen reflejados en la Documentación gráfica de este PGMO y en el ANEXO V que acompaña a estas Normas, donde se incluyen fichas pormenorizadas de cada uno de ellos.

Artículo 138. Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable comprende los terrenos que el Plan General clasifica así por no estar incluido en ninguna de las clases de suelo urbano o no urbanizable, siendo objeto de transformación mediante su urbanización. En suelo urbanizable, se establecen las siguientes situaciones en relación el régimen jurídico aplicable:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado.(SUS)
 - a. Está integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan, se han delimitado para su urbanización.

- b. El Plan General distingue las siguientes situaciones:
- i. Suelo urbanizable sectorizado, en proceso de desarrollo, y del que se incorporan todas sus determinaciones de ordenación:
 1. SUS-I-5 Las Artesillas-Las Teresas
 2. SUS-R-MD-7 Los Rosales

 - ii. Suelo urbanizable sectorizado, para los que será necesaria la redacción del planeamiento de desarrollo por iniciativa pública y cuya gestión será de iniciativa privada.
 - (i) Uso Residencial
 1. SUS-R-MD-5. Carretera de Fuente Álamo
 2. SUS-R-MD-8. Casa de Ortuño.
 3. SUS-R-MD-9. Cañada Mortero.
 4. SUS-R-MD-10. Calle Isaac Peral.
 5. SUS-R-MD-11. Calle de San Fernando.
 - (ii) Uso Industrial
 6. SUS-I-1. Las Tejeras.
 7. SUS-I-2. Casa del Estraperlista.

La gestión del suelo se llevará a cabo según las determinaciones establecidas por los correspondiente planes parciales para cada uno de los sectores.

 - iii. Suelo urbanizable sectorizado, para los que será necesaria la redacción del planeamiento de desarrollo de iniciativa y gestión privada en los plazos establecidos en el Programa de Actuación del PGMO:
 - (i) Uso Residencial
 1. SUS-R-MND-1. Casa de la Magdalena.
 2. SUS-R-MND-2. Casa del Palomo.
 3. SUS-R-MND-3. Solana de la Magdalena.
 4. SUS-R-BD-4. Casa de Camarasa.
 5. SUS-R-MD-6. SUPR 4
 - (ii) Uso Industrial
 7. SUS-I-3 Casa Faldeta

- 8. SUS-I-4
- 10. SUS-I-6.
- 11. SUS-I-7. Casa Lámpara.
- 12. SUS-I-8. Casa del Pañero.
- 13. SUS-I-9. Casa Pepe el Valenciano.

- (iii) Para el desarrollo de cada uno de los sectores será necesaria la redacción de un plan parcial que establezca la ordenación de los terrenos.
- (iv) Para los sectores cuya gestión está prevista por los sistemas de compensación o cooperación, será necesaria además la redacción de un programa de actuación cuyo contenido será el establecido en los artículos 198 y concordantes del LOTURM.

2. Suelo Urbanizable Sin Sectorizar.(SUNS)

- a. En suelo urbanizable no sectorizado el Plan General identifica áreas con características intrínsecas diferentes para las que se establecen condiciones de sectorización diferentes.
- b. La delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable sin sectorizar requerirá la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido y determinaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y en la ficha correspondiente al área.
- c. El Plan General distingue las siguientes situaciones:
 - i. Áreas de Planeamiento Remitido en Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - (i) Uso Residencial
 - 1. SUNS-R-MD-12. Casa de Azorín.
 - 2. SUNS-R-MD-13: Avenida de Pinoso
 - 3. SUNS-R-MD-14. Molino de Iniesta
 - 4. SUNS-R-MND-15. Casa del Paje
 - (ii) Uso Industrial

- 5. SUNS-I-10
- 6. SUNS-I-11
- 7. SUNS-Ie-12
- 8. SUNS-Ie-13

Artículo 139. Sistemas Generales.

1. El Plan General, en aplicación del LOTURM, establece mecanismos de obtención del suelo destinados a sistemas generales diferentes según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.
2. Los terrenos destinados a sistemas generales **en suelo urbano consolidado** se obtendrán por expropiación.

Identificación		Clase de Suelo	Superficie m2
SG-EQ-02	Cerro del Castillo	Urbano Consolidado	930
SG-EQ-03	Ampliación cementerio	Urbano Consolidado	24.935
SG-EQ-07	Solar junto CP El Alba	Urbano Consolidado	4.337,96
SG-EL-02	Avenida del Pinoso	Urbano Consolidado	39.427,68
SG-EL-05	Jardín en la carretera de Jumilla	Urbano Consolidado	2.674,92

3. Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano no consolidado se obtendrán por cesión a cargo de las unidades de actuación cuando estén incluidos o adscritos a ellas.

Identificación		Clase de Suelo	Superficie	UA a las que se vinculan
SG-EQ-UANC-06	Equipamiento	Urbano No Consolidado	10.832	UANC-06
SG-EQ-UANC-06	Equipamiento	Urbano No Consolidado	7.200	UANC-06
SG-EQ-UANC-05C	Equipamiento	Urbano No Consolidado	672	UANC-05
SG-EQ-UANC-04	Equipamiento	Urbano No Consolidado	4.373	UANC-04
SG-EL-UANC-04	Espacio Libre	Urbano No Consolidado	2.762	UANC-04
SG-V-02.1	Viario-cierre ronda sur	Urbano No Consolidado	937	UANC-08

4. Cuando por suponer cargas excesivas para las unidades los sistemas generales no se han vinculado a ninguna unidad de actuación, su obtención se llevará a cabo por expropiación.
5. La obtención de suelo destinado a sistemas generales será a cargo del sector al que se vinculen o adscriban.
6. El Plan General establece sistemas generales vinculados a sectores específicos de suelo urbanizable

Identificación		Clase de Suelo	Superficie	Sector al que se adscribe o vincula
SG-EL-01	Espacio Libre	Urbanizable	35.069	SUNS-R-MD-12
SG-EL-03	Espacio Libre	Urbanizable	30.627	SUNS-R-MD-14
SG-EL-04	Espacio Libre	Urbanizable	34.361	SUNS-R-MD-13
SG-EQ-01	Ampliación Casa máquinas	Urbanizable	761	SUS-R-MD-5
SG-V-01	Viaro-cierre ronda sur	Urbanizable	9.418	SUS-R-MD-5
SG-V-02.2	Viaro-cierre ronda sur	Urbanizable	10.397	SUS-R-MD-8
SG-V-02.3	Viaro-cierre ronda sur	Urbanizable	22.263	SUS-R-MD-9
SG-V-02.4	Viaro-cierre ronda sur	Urbanizable	24.682	SUS-R-MD-10
SG-V-02.5	Viaro-cierre ronda sur	Urbanizable	11.374	SUS-R-MD-11
SG-INF-01	Balsa B1	No Urbanizable	8.000	SUS-I-1 SUS-I-2
SG-INF-03	Tanque T3	No Urbanizable	20.000	SUS-I-1 SUS-I-2
SG-INF-04	Tanque T4	No Urbanizable	12.200	SUS-R-MD-9
SG-INF-05	Balsa B5	No Urbanizable	20.000	SUS-R-MD-8
SG-INF-07	Balsa B7	No Urbanizable	16.500	SUS-I-8
SG-INF-08	Balsa B8	No Urbanizable	14.800	SUS-I-11
SG-INF-09	Canal	Urbanizable	60.000	SUS-I-1 SUS-I-2
SG-INF-10	Depósito D1	No Urbanizable	4.000	SUS-R-MD-6
SG-INF-11	Depósito D2	No Urbanizable	4.000	SUS-R-MD-10
SG-INF-12	Depósito D3	No Urbanizable	5.200	SUS-I-8
SG-INF-13	EBAR SUR 1	No Urbanizable	200	SUS-I-1 SUS-I-2
SG-INF-14	EBAR SUR 2	No Urbanizable	200	SUS-R-MD-10
SG-INF-15	EBAR 3 ESTE	No Urbanizable	200	SUS-I-8
SG-INF-16	EBAR 4 ESTE	No Urbanizable	200	SUS-I-11

7. El sistema general destinado al equilibrio entre los usos de actividad económica industrial y los restantes usos urbanos del municipio se localiza en el entorno del Monte Arabí

Identificación		Clase de Suelo	Superficie m ²	Sector al que se adscribe o vincula
SG-MA	Espacio Libre	No Urbanizable	38.744	SUS-I-1
			74.177	SUS-I-2
			52.641	SUS-I-3
			25.541	SUS-I-4
			61.747	SUS-I-6
			79.203	SUS-I-7
			105.624	SUS-I-8
			106.360	SUS-I-9
			211.948	SUNS-I-10
			160.154	SUNS-I-11
			169.080	SUNS-Ie-12
	130.530	SUNS-Ie-13		

8. En Suelo No Urbanizable la obtención de suelo destinado a sistemas generales se llevará a cabo por expropiación.

Identificación		Clase de Suelo	Superficie m ²
SG-INF-02	Balsa	No Urbanizable	7.400
SG-INF-17	Subestación eléctrica	No Urbanizable	18.000
SG-INF-06	Ampliación Depuradora	No Urbanizable	88.882
SG-EQ-04	Ampliación Deportivo	No Urbanizable	24.478
SG-EQ-05	Ampliación recinto ferial	No Urbanizable	66.871
SG-V-03	Conexión N-344	No Urbanizable	26.506

9. Los Sistemas Generales se distinguirán por su carácter preferente o diferido. Los Sistemas Generales Preferentes son aquellos necesarios para lograr los objetivos del Plan. Los Sistemas Generales Diferidos son reservas de suelo destinadas a futuras obtenciones de suelo.

Se consideran Sistemas Generales Preferentes todos los Sistemas Generales de Equipamiento, Espacios Libres, Infraestructuras y Viario propuestos por el Plan.

Son Sistemas Generales Diferidos los Sistemas Generales de Mejora Ambiental.

TÍTULO IV NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1 - DISEÑO DE LA RED VIARIA

Artículo 140. Condiciones generales de diseño de la red viaria

1. Las presentes condiciones, así como las reflejadas en los artículos siguientes, se verán complementadas por las derivadas de la reglamentación sectorial, las ordenanzas municipales y la establecida por los organismos titulares de la red. Serán de aplicación obligatoria en los sectores de Suelo Urbanizable y Urbano no consolidado; en suelo Urbano se justificará el no cumplimiento de los criterios que en los posteriores artículos se desarrollan.
2. Como criterio general se aplicarán las determinaciones concretas establecidas en legislación vigente en materia de accesibilidad.
3. A efectos de clasificación, se establecen las siguientes categorías dentro de la red viaria.
 - a. Vías interurbanas.
 - b. Vías urbanas.
 - i. De primer orden (Viales de circunvalación)
 - ii. De segundo orden (Ejes principales de transito urbano)
 - iii. De tercer orden (No incluida en el resto de apartados)
 - iv. Peatonales (Uso principal peatonal)
4. Para vías urbanas de segundo y tercer orden: el conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal buscarán evitar velocidades superiores a los 30 km/h. Se arbitrarán, así mismo, medidas de templado de tráfico.

5. Para vías interurbanas se aplicará la Legislación sectorial correspondiente aplicable al titular de la vía.
6. Para vías urbanas:
 - a. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7 metros.
 - b. La pendiente longitudinal de la calzada oscilará entre el 1,5% y menor del 6%.
 - c. La pendiente transversal de la calzada será del 2%.
 - d. El desnivel entre calzada y acera tendrá una altura comprendida entre los 12 y 17 centímetros.
7. En bandas de estacionamiento en viario:
 - a. La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento estará comprendida entre el 2% y el 2,5%.
 - b. La anchura mínima será:

Tipo de banda	Anchura mínima (m)
En línea	2,20
En batería	4,50
En ángulo	5,00

- c. La distancia mínima a esquina, libre de banda de aparcamiento u cualquier mobiliario urbano será:

Tipo de vía aparcamiento (m)	Distancia mínima a esquina libre de banda de
Viario Urbano de Primer Orden	10
Viario Urbano de Segundo y Tercer Orden	8
Viario Peatonal	6

8. Las aceras que se establezcan según los tipos de sección se acompañarán de árboles plantados en alcorques contruidos a tal fin o en áreas terrizas continuas. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a. Su ubicación será tal que permita el cumplimiento la Legislación vigente en materia de accesibilidad (altura y anchura libre de paso).
 - b. Las copas de los árboles respetarán una separación mínima de 1 metro a cualquier elemento de los edificios.
 - c. Servidumbre de vías de tráfico rodado: ninguna parte del árbol podrá invadir la calzada a menos de 4 m de altura. No se considera calzada el espacio de aparcamiento.
 - d. Servidumbre de señalización vertical: ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidadas desde una distancia de 50 metros, visto desde el punto de vista del conductor.
9. En Intersecciones: la disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso. Deberá estudiarse la movilidad peatonal y para personas de movilidad reducida a través de la intersección.
10. El diseño de vados, pasos de peatones, pavimentos de aceras, elementos de señalización y plazas de aparcamiento accesibles garantizará el cumplimiento de la Legislación de Accesibilidad aplicable.

Artículo 141. Estudios de movilidad.

1. El Ayuntamiento de Yecla podrá solicitar la realización de un estudio de movilidad en las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, tomando de referencia los contenidos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Yecla.

Artículo 142. Tipología de secciones transversales según la jerarquía del viario

1. Las presentes secciones se desarrollarán en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, en viales de primer y segundo orden.

- a. Sección básica: sección viaria total de 31 metros de anchura.

Áreas Peatonales	12 m
Aceras (yuxtapuesta a línea de fachada)	
Mediana	
Tránsito de vehículos	14 m
Carriles de circulación (2 por sentido)	
Estacionamiento de vehículos	5 m

- b. Sección básica con carril-bici: sección viaria total de 31 m.

Áreas Peatonales	11,75 m
Aceras (yuxtapuesta a línea de fachada)	
Mediana	
Tránsito de vehículos	14 m
Carriles de circulación (2 por sentido)	
Estacionamiento de vehículos	2.5 m
Carril-bici	2.75 m

- c. Sección reducida: aplicable a trazados condicionados por elementos existentes no trasladables ni modificables, con una sección viaria total de 26.50 metros resultante de eliminar el carril bici y reducir el área peatonal de la sección básica hasta 175 centímetros de anchura.

- d. Sección básica: sección viaria total de 20 metros de anchura.

Áreas Peatonales	8 m
Aceras (yuxtapuesta a línea de fachada)	
Tránsito de vehículos	7 m
Carriles de circulación (1 por sentido)	
Estacionamiento de vehículos	5 m

- e. Sección con carril-bici: sección variable entre de 20,25 metros de anchura o de 21,75 m en función de la reserva destinada a carril bici.

Áreas Peatonales	7 m
Aceras (yuxtapuesta a línea de fachada)	
Tránsito de vehículos	7 m
Carriles de circulación (1 por sentido)	
Estacionamiento de vehículos	5 m
Carril bici	1.25m/2.75 m

- f. Sección básica: sección viaria total de 15.5 metros de anchura.

Áreas Peatonales	4.5 m
Tránsito de vehículos	4 m
Carril de sentido único de circulación	
Estacionamiento de vehículos	7 m

2. Para el resto de viales se configurará la sección con base al Artículo 140 de la presente normativa y las ordenanzas municipales.

Artículo 143. Condiciones para la ejecución de vados en vías públicas

1. Se distinguen dos tipos de vados: vados vehiculares y vados peatonales.
2. Las condiciones que rigen para los vados vehiculares son:
 - a. Estos vados, no invadirán el ámbito de paso peatonal ni alterarán pendientes longitudinales y transversales de los mismos.
 - b. No coincidirán con vados de uso peatonal.
 - c. Las obras las realizarán los interesados con los mismos materiales que la acera existente, con una anchura máxima de cuatro metros en viviendas y de cinco metros en naves industriales.
 - d. El acceso queda también condicionado a la existencia y ubicación del mobiliario urbano (farolas, árboles, cuadros eléctricos, etc.) los cuales, bajo ningún concepto, se suprimirán, aceptándose el cambio de ubicación.
3. Las condiciones que rigen para los vados peatonales serán las que marque la Legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2 - URBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 144. Ámbito y condiciones de aplicación.

La presente sección se refiere a las obras de urbanización, tanto incluidas en proyectos de urbanización como en proyectos de pequeña escala o en obras de pequeño alcance vinculadas a la edificación.

Artículo 145. Condiciones generales de diseño y calidad ambiental.

1. La buena realización del proyecto de urbanización radica en la combinación de su trazado, que es la estructura del espacio, y su acabado, que es la envolvente. Una adecuada combinación de estructura y envolvente dan al espacio viario un buen diseño y calidad ambiental.
2. La estructura se materializará en el trazado, geometría y dimensionado. Estos tres elementos serán adecuados a cada tipo de espacio según su uso. Para desarrollarlos se estudiará la prioridad de direcciones y usuarios mediante el análisis de los flujos y trayectorias más utilizadas y naturales.
3. Se realizará un dimensionado estricto de la zona destinada a la circulación y estacionamiento de vehículos, para que el espacio restante quede al disfrute del peatón.
4. Los ensanchamientos del viario se aprovecharán para la estancia de las personas y si es necesario se protegerá del estacionamiento de vehículos mediante bolardos o elementos vegetales.
5. Se evitará la creación de obstáculos tanto en los recorridos peatonales como de vehículos. Se cuidará la seguridad de los peatones frente al tráfico de vehículos.
6. La envolvente se materializará en la elección y disposición del pavimento, la jardinería, el mobiliario urbano, la iluminación, la señalización y el acondicionamiento frente al ruido.

7. Todos estos elementos deberán estar ordenados siguiendo una idea de conjunto. Se dispondrán de tal manera que no se obstaculicen unos a otros, ni obstaculicen los recorridos que se proyecten.
8. Se protegerán los elementos naturales existentes como caminos y recintos de terrizo, zonas ajardinadas y arbolado, y se potenciará la creación de unos nuevos.
9. Se preverán itinerarios peatonales con las condiciones de diseño y calidad ambiental en la pavimentación contenidos en el artículo siguiente.

Artículo 146. Condiciones de diseño de los itinerarios peatonales.

1. Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre éstas y los vehículos.
2. Se denomina itinerario peatonal accesible aquel que garantiza el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.
3. Condiciones de diseño:
 - a. Discurrirán de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que delimite el límite edificado a nivel del suelo.
 - b. El pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, que proporcionen un paso por el que puedan caminar con seguridad los peatones, libre de obstáculos, depresiones, riesgo de tropiezos y superficies sueltas.
 - c. Se adoptarán las limitaciones de anchura y altura libre de paso, de pendientes transversal y longitudinal máxima que rijan en la legislación vigente en materia de accesibilidad para itinerarios accesibles.

- d. En rampas, planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm, y escaleras se actuará según la legislación vigente en materia de accesibilidad para itinerarios accesibles.

Artículo 147. Cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares.

1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonal y vehicular deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo, y en ningún caso la solución adoptada para salvar el desnivel entre acera y calzada invadirá el ámbito del paso del itinerario peatonal accesible que continua en la acera.
2. Los pasos de peatones, espacios situados sobre calzada que comparten peatones y vehículos, se ubicarán preferentemente en puntos donde se minimice las distancias necesarias para efectuar el cruce. El trazado será preferentemente perpendicular a la acera y las dimensiones del paso y las características de su señalización se regirán por la legislación vigente en materia de accesibilidad ,de señalización y las ordenanzas municipales.
3. En materia de isletas y semáforos se regirán por la legislación vigente en materia de accesibilidad ,de señalización y las ordenanzas municipales.

Artículo 148. Condiciones de diseño del arbolado.

1. Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.
2. Para la elección de especies se utilizarán los siguientes criterios:
 - a. Especies autóctonas que se adapten a la funcionalidad de su ubicación.
 - b. Variedad en la elección de especies, se adaptaran a las condiciones climáticas y bióticas de Yecla, desechando el monocultivo.

- c. Las especies vegetales se adaptarán al clima local yeclano, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades. Quedan excluidas las especies recogidas en el inventario de especies exóticas invasoras.
 - d. No se utilizarán arbustos de altura mayor de 50 cms en forma de setos para separar circulación rodada y circulación peatonal, porque pueden ser peligrosos por ocultar a los niños pequeños
 - e. Se evitarán la elección de especies que tengan un alto consumo de agua.
3. Para la distribución del arbolado se seguirán los siguientes criterios.
- a. Se atenderá a lo indicado en el artículo Condiciones generales de diseño y calidad ambiental. de estas Normas
 - b. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.
 - c. El ajardinamiento del espacio viario se realizará mediante árboles, arbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped y flores.
 - d. Las zonas verdes cuyo fin sea el uso público se ubicarán preferentemente en suelos llanos o de escasa pendiente, facilitando usos de esparcimiento, evitando los espacios residuales.
 - e. Se evitará alineaciones de árboles que interfieran perspectivas y vistas de interés, o que oculten monumentos y elementos de interés.
 - f. El ajardinamiento y arbolado de las calles no tiene por qué ser simétrico, puede ser recomendable su concentración en el lado más soleado.

- g. Los taludes objeto de tratamiento vegetal deberán tener pendientes inferiores a 1 a 3 para facilitar la conservación de la vegetación. En pendientes mayores deberán emplearse técnicas especiales a tal efecto.
- h. No podrán plantarse árboles sobre las canalizaciones de servicios.
- i. Sea en terreno abierto, área pavimentada o macetero sobre o bajo superficie, el volumen de tierra acondicionada será proporcional al desarrollo esperable del árbol, presentado una superficie de aireación suficiente de tierra libre, pavimentada con elementos porosos o con alcorque en áreas de pavimento impermeable.
- j. Las plantaciones se realizarán de acuerdo con las especificaciones de la Ordenanza Municipal para la protección de zonas verdes y arbolado urbano en Yecla.

Artículo 149. Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano

1. Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales y que se incorporaron a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. En estas normas no se considera mobiliario urbano los elementos de iluminación.
2. Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:
 - a. Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función y la comodidad y confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en

cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento.

- b. Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño, de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta, sin dejar por eso de armonizar con el medio histórico en el que se encontrarán. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.
 - c. Emotividad: El objeto urbano cumplirá con la condición de la emotividad, que sea agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.
3. Se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:
- a. Bancos, sillas y otros elementos para sentarse
 - b. Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
 - c. Papeleras y contenedores para las distintas fracciones de residuos urbanos
 - d. Fuentes
 - e. Barandillas, cerramientos y protecciones
 - f. Bolardos y otros cerramientos para recorridos peatonales
 - g. Protectores de arbolado y áreas ajardinadas
 - h. Jardineras
 - i. Relojes y termómetros
 - j. Soportes para planos de la ciudad y anuncio de eventos culturales
 - k. Teléfonos

- l. Buzones
 - m. Parquímetros
 - n. Armarios de regulación semafórica
 - o. Quioscos
 - p. Marquesinas de paradas de autobuses
 - q. Estacionamientos y soportes para bicicletas
 - r. Juegos infantiles
 - s. Elementos para facilitar el deporte
4. Todos los elementos citados en el epígrafe anterior, se regirán por la legislación vigente en materia de accesibilidad y las ordenanzas municipales.

CAPÍTULO 3 - INSTALACIONES URBANAS Y SOSTENIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 150. Abastecimiento de agua.

1. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario de agua se realizará en base a dos sumandos:
 - a. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 280 litros/habitante/día, o las instrucciones que marque en su día la Confederación Hidrográfica del Segura.
 - b. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
2. El consumo máximo para el cálculo de la red, caudal punta, se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4. Deberá acreditarse mediante certificación de la compañía suministradora u otros medios válidos a efectos legales la disponibilidad de caudal suficiente para la actuación urbanizadora propuesta. En el caso de utilización de captaciones no integradas en la red municipal, deberá acompañarse la precitada autorización con el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial.
3. La regulación de las características de la tubería y de la instalación de la misma se incluyen en la Ordenanza municipal correspondiente.
4. Será obligatorio el proyecto y ejecución de una red de riego para las zonas ajardinadas, asegurando la automatización de cada zona.
5. Todas las redes se dimensionaran malladas, o se justificará adecuadamente la imposibilidad de dicho diseño.
6. Las redes se comprobarán antes de su recepción con pruebas de estanqueidad y presión.

7. Las tuberías deberán cumplir toda la normativa de la UE al respecto, no aceptándose certificados de los estados no integrados en ésta.

Artículo 151. Evacuación de residuales y pluviales

1. Será preferente la ejecución en las áreas de nuevo desarrollo de una red de alcantarillado separativo, justificándose obligatoriamente la imposibilidad de ejecución de ésta según las características del terreno de la ordenación y de la imposibilidad de transformación de la red existente. En desarrollos de mínima densidad podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.
2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.
3. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable.
4. Las Ordenanzas municipales regulan las condiciones mínimas para el diseño de la red, así como las características de la tubería y la instalación de la misma.
5. Las redes se comprobarán antes de su recepción con pruebas de estanqueidad y mediante la grabación “in situ” en video de todo el trazado.
6. Todas las redes se dimensionaran ramificadas, o se justificará adecuadamente la imposibilidad de dicho diseño.
7. Las tuberías deberán cumplir toda la normativa de la UE al respecto, no aceptándose certificados de los estados no integrados en ésta.

Artículo 152. Condiciones de vertido.

Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora de aguas residuales, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo 153. Suministro de energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y en la normativa existente en materia de vivienda pública, y el grado de electrificación deseado par las viviendas. En todo caso, se tendrá en cuenta la posibilidad de instalación en las viviendas de aparatos de fuerte consumo como elementos de climatización.
2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Reglamentación.
3. Las redes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Las redes de transporte y distribución de energía eléctrica de baja tensión serán subterráneas.
 - b. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
 - c. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.
 - d. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.
4. En los polígonos de nueva creación, todas las manzanas, a excepción de las viviendas unifamiliares, se dotarán de una red de media tensión que haga viable

en cualquier momento la posibilidad de instalar centros de transformación para aquellos casos difíciles de prever. La citada red cumplirá la reglamentación vigente en cada momento.

Artículo 154. Implantación de servicios de telecomunicaciones.

1. La implantación de líneas telefónicas se realizará en las siguientes condiciones:
 - a. En suelo urbano la canalización será preferentemente subterránea, salvo que la vía pública afectada no se encuentre pavimentado, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) y aquellas redes aéreas existentes en fachada que deberán de estar canalizadas y ocultas.
 - b. En suelo urbanizable podrá autorizarse la implantación aérea con carácter provisional, condicionada a su canalización subterránea en el momento de procederse a su urbanización.
 - c. En suelo no Urbanizable podrá autorizarse la implantación aérea, siempre y cuando sea compatible con las normas específicas de cada categoría de esta clase.
2. Los tendidos destinados a otras redes de telecomunicaciones con características asimilables se regirán por los mismos principios que las líneas telefónicas.

Artículo 155. Alumbrado.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana, e incluso mejorándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados cuyo parámetros mínimos se indican a continuación.
2. Las condiciones técnicas para el diseño de la red de alumbrado público cumplirán la normativa vigente en cada momento.

Artículo 156. Residuos.

1. Los proyectos de urbanización de las áreas de nuevo desarrollo deberán diseñarse reservando emplazamientos en el espacio viario para la localización de contenedores que faciliten la separación de residuos de acuerdo con la organización del servicio municipal.
2. Las soluciones empleadas permitirán la integración en condiciones de salubridad y estética con el paisaje urbano de cada zona, recurriendo a soluciones de soterramiento de los contenedores. Estas soluciones empleadas deberán realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal relativa a los residuos urbanos.

Artículo 157. Sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto:
 - a. La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
 - b. La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
 - c. La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.

- d. La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
2. En la definición de la ordenación pormenorizada en suelo urbanizable o en los casos en los que se produzcan actuaciones urbanizadoras en suelo no Urbanizable de reserva, la ordenación urbanística deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:
- a. Consideración del microclima local y las condiciones previas a la intervención urbanística, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito.
 - b. Posibilidad de instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios.
 - c. Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de las viviendas, y zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.
 - d. Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.
 - e. Consideración de los factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural mediante la reducción de los niveles de ruido ambiente.
 - f. Prevención, ya en sede de la ordenación, de riesgos naturales y tecnológicos (derivados de actividades industriales), con atención a la

- continuidad de la red de drenaje del terreno, evitando la clasificaciones de suelo en áreas de inundación puntual.
- g. La ordenación urbanística deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos:
- i. Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes, evitando los fondos de saco.
 - ii. Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en caso de necesidad.
 - iii. Limitar las velocidades de tráfico y dar prioridad a la circulación peatonal y de ciclistas (por plataforma separada), así como a la integración de transporte público.
- h. La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:
- i. Deberá procurarse mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
 - ii. Deberá asegurarse la compatibilidad con la vegetación autóctona de la que se prevea para las zonas verdes públicas.
 - iii. La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:
 - a. Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.
 - b. Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa

- ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.
- c. Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
 - i. En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie sea ajardinada con el objeto de mantener la porosidad natural del terreno.
 - j. Se deberá propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas, especialmente en las áreas costeras, procurando un tratamiento armónico de materiales y especies.
 - k. Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. En caso de que la plantación esté en una zona pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.
 - l. La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas o espacios verdes privados ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - i. La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
 - ii. Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.

- m. Se procurará conservar la vegetación existente en los jardines y espacios libres de carácter privado en los centros históricos y núcleos tradicionales.
- n. La ordenación urbanística deberá definir las redes de servicios con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución. Se procurará integrar varios servicios en el mismo registro, reduciendo así los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.
- o. La ordenación urbanística contemplará sistemas de saneamiento preferentemente separativos. En las áreas en las que el estudio del microclima y el análisis de la calidad del agua revele una pluviometría adecuada, se establecerán sistemas integrales de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia para el riego, limpieza de calles y otros usos.
- p. La ordenación urbanística contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.
- q. La ordenación urbanística establecerá sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.
- r. La ordenación urbanística deberá prever sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético, y habrá de incorporar un regulador de flujo de la intensidad lumínica que permita adecuar la misma a las diferentes horas de la noche.
- s. La ordenación urbanística fomentará la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control

ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc., mediante la exclusión de la superficie de los mismos del cómputo de la edificabilidad de la parcela.

- t. La ordenación urbanística procurará la utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.
- u. La ordenación urbanística deberá establecerse en todo caso en términos que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental aplicable.
- v. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas. No se permitirán en ningún caso actividades que emitan radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que las originen.
- w. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- x. Las actividades susceptibles de producir ruido, vibraciones y deslumbramientos.

Artículo 158. Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización o edificación

No serán autorizables ocupaciones provisionales de suelos no urbanizables con protección específica para la realización de obras de urbanización o edificación.

TÍTULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 159. Definición.

1. En el presente título se establecen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación con el entorno.
2. Las presentes Normas de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.

Artículo 160. Aplicación.

1. Las Normas de Edificación son de aplicación a las obras de nueva planta y sustitución.
2. Igualmente, las Normas de Edificación se aplicarán a las obras de restauración o rehabilitación, conservación o mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración, exteriores y de reconstrucción, siempre y cuando dicho cumplimiento sea compatible con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.
3. Las mismas serán de aplicación en la forma que se regula en el presente título, salvo indicación en contra en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no se opongan a las establecidas en estas Normas.
4. En los supuestos de diversas interpretaciones de las determinaciones establecidas en el presente Título, será la Corporación Municipal la que, una vez examinados los informes técnico y jurídico, decida la interpretación a adoptar.

Artículo 161. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los diferentes capítulos del presente Título, referentes a los siguientes aspectos:
 - a. Condiciones de la parcela
 - b. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
 - c. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
 - d. Condiciones de volumen y forma de la edificación.
 - e. Condiciones de funcionalidad.
 - f. Condiciones de seguridad.
 - g. Condiciones de habitabilidad.
 - h. Condiciones estéticas.

Artículo 162. Control.

1. El control del cumplimiento de las determinaciones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas, de actividades y de primera ocupación, así como la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas normas o en las ordenanzas que la desarrollen se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 163. Definición y aplicación

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder edificar sobre la misma.
2. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, excepto en aquellos edificios o parte de ellos en los que la normativa les exija la reconstrucción, y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

Artículo 164. Definiciones referentes a las condiciones de parcela:

1. Parcela: Se entiende por parcela la superficie de terreno que, delimitada de las parcelas colindantes por los linderos, constituye una unidad física de suelo. A los efectos de este plan las parcelas no podrán ser discontinuas.
2. Parcela urbanística: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial que resulta del proceso de desarrollo urbanístico. La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
3. Lindero: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre de uso público al que dé frente. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
4. Superficie bruta de parcela: Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.
 - a. Superficie neta de parcela: Es la dimensión de la parcela una vez descontados de su superficie bruta los terrenos de dominio público que, en su caso, sean objeto de cesión con arreglo a lo dispuesto legalmente.

- b. Parcela mínima: Es la mínima superficie neta de parcela apta para edificar establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Artículo 165. Segregación y agrupación de parcelas.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda segregación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
2. En ningún caso se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
3. Sólo procederá la segregación de parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos, de la parcela mínima.

Artículo 166. Solar.

1. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a. Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten o, si se trata de suelo urbano de núcleo rural o urbano especial, que estén consolidados de hecho, conforme a lo que se establece en el artículo 81.4 y 5, respectivamente, de la LOTURM.
 - b. Que estén urbanizados con arreglo a los siguientes requisitos:

- i. En Suelo Urbano de Núcleo Rural: Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con alumbrado exterior.
 - ii. En el resto del Suelo Urbano :
 - a. Disponer de los servicios de:
 - (i) Red general y conexión con capacidad suficiente de alcantarillado.
 - (ii) Red general y capacidad de suministro de agua potable.
 - (iii) Pavimento de calzadas.
 - (iv) Encintado y pavimento de aceras.
 - (v) Alumbrado público.
 - (vi) Red general y capacidad de suministro de energía eléctrica.
 - (vii) Otros servicios que por legislación sectorial puedan resultar obligatorios.
 - b. La vía o vías a las que dé frente el solar deberán contar con todos los servicios exigibles en el tramo o tramos correspondiente a la parcela, y hasta su conexión a los sistemas generales de infraestructuras existentes.
2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera para su ejecución de la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, se estará en todo caso con carácter general a los requisitos de urbanización señalados en los apartados anteriores, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

Artículo 167. Ancho de calle.

- 2 El ancho de calle es la distancia horizontal entre dos fachadas opuestas en una misma manzana o tramo. A los efectos de la aplicación a la siguiente Normativa , se entenderá como ancho de calle los siguientes casos:
 - a. Si las alineaciones oficiales de calle están constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo de la misma entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de calle.
 - b. Si las alineaciones oficiales de calle no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otras irregularidades, se tomará como ancho de calle, para cada tramo de calle comprendido entre dos calles transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo de que se trate.
 - c. Cuando se trate de parcelas con frente a calles de nueva apertura, la anchura de calle será la que, en virtud del plan y del proyecto de urbanización, se afecte realmente al uso público y, a este efecto, se ceda y urbanice. Sólo las calles efectivamente urbanizadas o aquellas para las que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de los vuelos permitidos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 168. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas reguladoras de suelo no urbanizable, suelo urbanizable, las normas zonales, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o remitido.
2. Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas serán exigibles tanto en obras de nueva edificación como en aquellas otras que impliquen modificación en los parámetros de posición.

Artículo 169. Alineaciones.

1. A todos los efectos cabe distinguir entre:
 - a. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite de los espacios públicos para calles, plazas y espacios libres de uso público y las parcelas o solares públicos o privados, incluidos los terrenos dedicados a equipamiento comunitarios. Las alineaciones definidas en los planos del PGOU se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.
 - b. *Alineación Oficial interior.* Señala para las manzanas en que se autorice la edificación a línea, el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, medida desde la alineación oficial exterior o de calle. Las normas zonales determinarán si la alineación oficial interior, de existir, afecta o no a la planta baja del edificio.

- c. *Alineación oficial de fachada.* Señala el límite a partir del cual se levantan las construcciones y que podrá coincidir o no con la alineación oficial exterior o de calle.

Artículo 170. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación o paralelismo respecto de la horizontal de un terreno o vía. A todos los efectos cabe distinguir entre:
 - a. *Rasante oficial* con cada una de las fachadas: es la línea que señala el planeamiento (o en su caso el estudio de detalle que se requiera) como perfil longitudinal de las vías públicas. tomado, salvo indicación contraria, en el encuentro entre el plano vertical que contiene la alineación oficial exterior o de calle y la acera.
 - b. *Rasante natural del terreno:* es el perfil del terreno sin que se hayan producido transformaciones ni movimientos de tierra.
 - c. *Rasante artificial:* es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno, urbanización o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del mismo.

Artículo 171. Plano de fachada.

1. Es aquel plano que, por encima de la rasante, separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, a excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados. Según su posición en el edificio se clasifican en:
 - a. Exteriores. Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, ya sean privados o públicos.
 - b. Interiores. Los que delimitan los patios interiores del edificio.

- c. Contiguos. Son los planos de fachada que lindan con las edificaciones situadas en parcelas contiguas y distintas.

Artículo 172. Línea de edificación.

Es la proyección de la intersección del plano de fachada de un edificio sobre el terreno natural.

Artículo 173. Modalidades de edificación en función de su posición respecto a las colindantes.

1. Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:
 - a. *Edificación aislada*, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
 - b. *Edificación entre medianeras*, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando una o varias paredes.

Artículo 174. Modalidades de edificación en función de su posición respecto a la alineación oficial exterior o de calle.

1. Respecto a la alineación oficial exterior o de calle, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a. *En línea*. Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación oficial exterior o de calle.
 - b. *Fuera de línea*. Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación oficial exterior o de calle.
 - c. *Retranqueada*. Cuando la línea de edificación es interior a la alineación oficial exterior o de calle.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o en el subsuelo, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación oficial de fachada o en su caso exterior o de calle .

Artículo 175. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto de la línea de edificación de un edificio y el lindero de referencia más próximo medida perpendicularmente a este último.

Artículo 176. Retranqueo.

1. Es la distancia comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o de calle medida perpendicularmente a esta última. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. Las construcciones enteramente subterráneas, entendiendo como tales aquellas que tienen todas sus partes por debajo de la rasante oficial, natural o artificial según sea el caso, únicamente podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos obligatorios, en aquellos supuestos en los que, específicamente, se permita por la normativa reguladora de las construcciones en suelo no urbanizable, la norma zonal de aplicación, o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General

Artículo 177. Fondo edificable.

1. Es la distancia máxima entre el plano vertical situado en la alineación oficial de fachada y el plano, paralelo al mismo, situado en el interior de la parcela.
2. El fondo edificable se aplicará a las construcciones por encima de la planta baja, permitiéndose completar la construcción de la parcela en ésta, hasta llegar al testero, cuando la misma se destine a un uso terciario, industrial, equipamiento o

garaje, y quede completamente excluido el uso vivienda, salvo en las zonas en las que la ordenanza zonal establezca lo contrario.

3. La edificación que a la entrada en vigor de este Plan supere el fondo máximo se considerará disconforme con el planeamiento.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

Artículo 178. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad son aquellas que limitan las dimensiones de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.
2. Las condiciones que se señalen para determinar la ocupación y/o la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, salvo las excepciones que, para edificios protegidos, establezca el catálogo. Se establecen para cada parcela, según el uso a que se destine, por la norma zonal o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 179. Ocupación.

1. Las condiciones de ocupación obedecen a las siguientes definiciones:
 - a. *Superficie ocupable:* es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
 - b. *Superficie ocupada:* es la superficie del polígono delimitado por la proyección, sobre un plano horizontal, de los planos de fachada de un edificio, descontando en su caso, los patios interiores si no están edificados en planta baja.
 - c. *Coficiente de ocupación:* es la relación entre la superficie ocupada por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se entenderá como ocupación máxima cuando coincida con la ocupable salvo que de las condiciones de ocupación se deduzca una ocupación menor.

Artículo 180. Superficie construida.

1. Se entiende por superficie construida de un edificio a la suma de las superficies delimitadas por el perímetro exterior de cada una de las plantas que componen el mismo, tanto bajo como sobre rasante, excluyendo de ésta las siguientes superficies:
 - a. Los patios de parcela y los patios interiores.
 - b. Los huecos de aparatos elevadores, salvo en una planta, y aquellos huecos con superficie superior a 1 m².
 - c. La superficie bajo cubierta si carece de posibilidad de uso y acceso.

Artículo 181. Volumen construido.

El volumen construido de una edificación es el resultado de multiplicar la superficie construida de todas y cada una de las plantas del edificio por su correspondiente altura libre incrementada en la cantidad que corresponda como grueso de forjado más pavimento.

Artículo 182. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de una estancia ó local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de las estancias ó locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
3. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,5 m.
4. Incluirá el 100% de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo(miradores , terrazas ..) de la vivienda o local.

Artículo 183. Edificabilidad.

1. Las condiciones de edificabilidad obedecen a las siguientes definiciones:
 - a. *Superficie edificable máxima*: es el valor máximo total de la superficie construida en metros cuadrados del edificio ejecutable sobre una parcela . Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, como conjunción de condiciones de posición, ocupación, volumen y forma, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de edificabilidad.
 - b. *Superficie edificada*: a los efectos de este Plan la superficie edificada es aquella que se utiliza para comprobar que la edificación no excede la superficie edificable máxima permitida en aquellas zonas o ámbitos donde las condiciones de edificabilidad se establecen directamente. La superficie edificada será el resultado de restar a la superficie construida las superficies siguientes:
 - i. La de las plantas sótano o semisótano. Para que tales superficies no computen la cara inferior de su forjado de techo no podrá sobrepasar en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o, en su defecto, la rasante natural o artificial. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.
 - ii. Los pasajes de acceso a espacios libres.
 - iii. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
 - iv. Los balcones, las balconadas, los voladizos, las terrazas y los vuelos abiertos autorizados por la normativa reguladora del ámbito, computarán al 50%, independientemente de que los vuelos estén abiertos por uno, dos o tres de sus lados. No computarán como superficie edificada si se encuentran abiertos por su parte superior.
 - v. Las marquesinas y porches cubiertos en su parte superior computarán al 50% cuando tengan abierto, al menos, el 50% del perímetro que los delimita, en caso contrario computarán al 100%.

- vi. Los espacios cuya altura libre sea inferior a 1,5 m.

- c. Coeficiente de edificabilidad neto: es la relación entre la superficie edificable máxima y la superficie de parcela neta en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad neto se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificable máxima (m²t) por metro cuadrado de la superficie de parcela neta (m²s).

- d. Coeficiente de edificabilidad bruto: es la relación entre la superficie edificable máxima y la superficie de parcela bruta en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad bruto se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificable máxima (m²t) por metro cuadrado de la superficie de parcela bruta (m²s).

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 184. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones.
2. Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destinen, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

Artículo 185. Altura del edificio.

1. Es la dimensión vertical, medida de la forma que se establece en el Artículo 187, de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas y número de plantas del edificio, debiendo cumplir ambos parámetros.
2. Cota de origen y referencia: es el punto que sirve de origen para la medición de la altura del edificio:
 - a. En edificación en línea:
 - i. Si la rasante oficial de la calle, tomada en el plano de fachada, es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que cien (100) centímetros, la cota de origen y referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. (Ver Figura 1 del apartado IV.I. Anexo IV)

- ii. Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a cien (100) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que sea aplicable la regla anterior,
 - iii. En edificaciones con planos de fachada a dos o más calles que formen esquina, la cota de origen y referencia se establecerá de manera análoga a la descrita en los puntos anteriores. Estimando el edificio en bloques independientes.
- b. En edificación aislada:
- i. En edificación aislada la cota de origen y referencia se obtendrá sobre la rasante natural o artificial, según el caso, de modo análogo a lo especificado en el punto a) iii) anterior.
 - ii. Para poder definir la cota de origen y referencia en parcelas donde no exista rasante oficial, los proyectos de los edificios que se pretendan implantar en las mismas deberán incorporar, en la documentación de proyecto, plano topográfico (con curvas de nivel como mínimo cada cincuenta centímetros de altura) con el emplazamiento de la construcción dentro de la parcela.
3. Referencias altimétricas de los edificios: Son las que sirven para determinar la altura en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, y se distingue la siguiente (Ver apartado IV.II Anexo IV)

Artículo 186. Línea de cornisa

Es la que resulta de la intersección del plano inferior del forjado de última planta con el plano de fachada del edificio.

Artículo 187. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima aquella señalada como valor límite de la altura de edificación. Cuando la limitación de altura se establezca utilizando distintos

criterios (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles. Esta altura se entenderá con carácter máximo no obligatorio, salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas de zona.

2. La altura del edificio no superará los siguientes valores según el número de plantas permitidas:

Nº de plantas	Altura en metros
1	5,00
2	8,50
3	12,00
4	15,50
5	19,00
6	22,50

3. Medición de la altura máxima:
 - a. Con carácter general la altura se medirá en la vertical desde la cota de origen o referencia hasta la línea de cornisa. (Ver apartado IV.III Anexo IV)
 - b. En edificaciones aisladas la altura se medirá en la vertical desde cada cota de origen o referencia hasta la línea de cornisa de cada tramo en que se divide la fachada del edificio.

Artículo 188. Construcciones permitidas por encima de la última planta construida del edificio.

1. En general y cualquiera que sea el tipo de edificación y la clase de suelo, sobre la última planta construida del edificio se permitirán las siguientes construcciones:

- a. Forjado de techo, horizontal o inclinado de la última planta. Formación de cubierta propiamente dicha cuya pendiente no sea superior al 50% (26,5°).
 - b. Antepechos, barandillas o elementos análogos que no podrán rebasar en más de ciento setenta y cinco (175) centímetros la altura máxima
 - c. Chimeneas, antenas y análogos.
 - d. Placas solares y análogos.
 - e. Cajas de escalera, cajas de ascensor, depósitos de agua o combustible, aparatos de climatización y elementos análogos.
 - f. Trasteros vinculados a las viviendas de la edificación. Estos deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - i. Que el acceso a los mismos se resuelva única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - ii. Que su superficie construida sea inferior al 15 % de la superficie construida de la vivienda a la que se vincula.
 - iii. La vinculación entre el trastero y la vivienda a la que sirve deberá tener constancia en la inscripción registral que se haga de dicha vivienda.
2. Las construcciones recogidas en los puntos e) y f) del apartado anterior deberán cumplir una de las siguientes condiciones :
- a. Guardar un retranqueo de, al menos, tres (3) metros a fachada.
 - b. Quedar englobadas dentro del volumen virtual que delimitan los siguientes planos virtuales (Ver apartado IV.III Anexo IV):
 - i. Los planos virtuales inclinados trazados desde la línea o líneas de cornisa del edificio construido en cualquiera de los tramos en que se divide su fachada. Las pendientes de dichos planos virtuales no

superarán el 50% (26,5°) cuando las fachadas recaigan a vías públicas o espacios libres y del 100% (45°) en el resto de casos.

- ii. El plano o planos virtuales horizontales situados a una distancia de 4,5 m, medidos en la vertical desde la línea de cornisa de cada tramo en los que se divide la fachada del edificio construido.

Artículo 189. Número de plantas.

1. Se entiende por planta, toda superficie practicable y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad, con la excepción de aquellas permitidas por encima de la altura máxima. Se distinguen los siguientes tipos de planta en función de su ubicación:
 - a. Planta baja: Es aquella cuyo nivel superior de suelo acabado se encuentra entre más/menos ciento cincuenta centímetros (150 cm) respecto a cualquier punto de la rasante, oficial o natural, en contacto con el edificio.
 - b. Sótano: Es aquella planta construida que tiene 2/3 o más de su volumen por debajo de la rasante oficial o natural del terreno, según el caso.
 - c. Semisótano: Es aquella planta construida que tiene entre 1/3 y 2/3 de su volumen por debajo de la rasante oficial o natural del terreno, según el caso. Los semisótanos que sobresalgan más de cien centímetros en cualquiera de las rasantes en contacto con la edificación, medidos desde la rasante hasta el plano inferior del forjado, computarán como plantas completas a efectos del número máximo de las permitidas.
 - d. Planta de piso: Es aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e. Altillos: Es aquella planta integrada en el interior de otra. Sólo se permitirán en edificios y plantas con uso terciario o industrial,. Los altillos no pueden entenderse como una planta independiente del edificio y únicamente tendrán razón de ser cuando se encuentren vinculados, tanto física como

registralmente, a la planta que las contenga. Para ello deberán cumplir las siguientes condiciones:

- i. Quedarán incluidos dentro del volumen de la planta a la que sirvan.
 - ii. Dispondrán de un acceso único y exclusivo desde la planta que las contenga.
 - iii. Quedarán retranqueados del plano de fachada un mínimo de tres (3) metros, debiendo quedar el espacio retranqueado incluido dentro de la altura libre de la planta que las contenga.
 - iv. Su altura libre será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.
 - v. Su uso será complementario al uso de la planta a la que sirvan.
- f. **Ático:** Planta de piso que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas un mínimo de 3 metros de los planos de todas las fachadas exteriores del edificio.

Artículo 190. Altura libre

1. Se define como altura libre de planta la distancia en vertical medida desde el nivel del pavimento terminado hasta el techo terminado.
2. Las dimensiones máxima y mínimas de las alturas libres en las distintas plantas serán reguladas conforme al uso a que se destine, en las correspondientes ordenanzas vigentes que al efecto se establezcan o en la normativa específica que le sea de aplicación en relación a las condiciones de habitabilidad.

Artículo 191. Patios

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Patio de parcela
 - i) Cerrado o interior: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
 - ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores o interiores de la edificación.
 - b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio no edificado..
 - c) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las siguientes características:
 - i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.
 - ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

- iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.
 - iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.
2. Las dimensiones, ancho y diámetro inscrito estarán reguladas por la ordenanza municipal o el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 192. Salientes o vuelos en fachadas.

1. Son las partes de la construcción que se permite que sobresalgan de las alineaciones oficiales de calle o de fachada, en su caso.
2. Clasificación:
 - a. Balcón tradicional: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supera en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (160) centímetros. Su perímetro estará cerrado con cierre de cerrajería o forja que no superará los ciento diez (110) centímetros de altura.
 - b. Balconada o balconaje tradicional: Es el saliente abierto común a varios huecos o a uno de ancho superior a ciento sesenta (160) centímetros realizado en las mismas condiciones que el balcón.
 - c. Terrazas o vuelos abiertos: Son salientes abiertos, al menos, en el plano saliente paralelo al de fachada cuando no se ajustan a las condiciones establecidas en los puntos a) y b).

- d. Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos (200) centímetros, y no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos en más del 50% de su superficie. La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de doscientos (200) centímetros.
- e. Cuerpo o vuelo cerrado: Saliente cerrado al exterior por todos sus lados, excluyendo los miradores definidos en el apartado anterior.

3. Condiciones:

- a. Los salientes máximos de los tipos de vuelos descritos anteriormente, con la excepción de aquellos en los que se limita el mismo en su descripción, se establecen en función del ancho de calle, y serán los siguientes:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO MÁXIMO (m)
< 5,00 m	0,30 m
5,00 y < 9,00	0,60 m
9,00	0,90 m

- b. Todos los vuelos se retranquearán al menos sesenta (60) centímetros de las medianeras.
- c. La suma de las longitudes de todos los miradores vendrá limitada, no pudiendo ser superior al veinticinco por ciento (25%) del ancho de fachada. En edificios en esquina deberá cumplirse esta limitación en cada una de las fachadas existentes, no pudiendo concentrarse el resultado de la aplicación de este porcentaje en una sola fachada.
- d. Los cuerpos cerrados no podrán ocupar más del 60% de la longitud de fachada. En edificios en esquina deberá cumplirse esta limitación en cada una de las fachadas existentes, no pudiendo concentrarse el resultado de la aplicación de este porcentaje en una sola fachada.

- e. La ocupación en fachada de terrazas o vuelos abiertos no está limitada, salvo por el retranqueo a lindes.
- f. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a trescientos sesenta (360) centímetros.
- g. El saliente del alero podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo permitido para los vuelos recogido en la tabla del apartado a)
- h. A excepción de los aleros, se prohíben los vuelos a patios que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos.
- i. En la planta baja se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales, con salientes máximos de la décima parte de la calle, de no existir ninguna otra limitación por previsiones de tráfico u Ordenanza Municipal. La altura mínima de arranque será de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Artículo 193. Entrantes.

- 1. Se entenderá por entrante la situación retranqueada de parte del plano de fachada que cumpla con las siguientes condiciones:
 - a. La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento.
 - b. La altura libre será como mínimo igual a las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Artículo 194. Pasajes.

- 1. Se permitirán pasajes con arreglo a las siguientes condiciones:
 - a. Su altura libre será la de la planta en la que se ubique .

- b. Su ancho no será inferior a seis (6) metros.
- c. Si se sitúa en planta baja habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con viario público o espacio libre, pudiendo hacer tal comunicación a través de patio de manzana.
- d. Para la concesión de licencia de actividad a cualquier local comercial situado en un pasaje, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso, al acondicionamiento del patio de manzana.

TÍTULO VI. NORMAS TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio de la edificación fuera de ordenación

1. Quedan sometidas a régimen transitorio:
 - a. Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano sometido al desarrollo de Unidades de Actuación o PERI hasta que no se redacte el correspondiente Plan.
 - b. Las determinaciones recogidas en los ámbitos de suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de desarrollo correspondiente de acuerdo a lo recogido en el LOTURM.
2. Las edificaciones que se encuentren incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, PERI y sectores de planeamiento en suelo urbanizable, únicamente podrán realizar obras con las limitaciones que se enuncian a continuación, en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico al que remite el PGMO que definirá su mantenimiento o sustitución:
 - a. Únicamente se permitirán las obras de conservación y reparación requeridas para el mantenimiento de la actividad legalmente establecida, sin poder realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación. Queda expresamente prohibido el cambio de uso.
 - b. Se exceptúan en este caso aquellas edificaciones que por su inclusión en el catálogo de bienes y espacios protegidos o su declaración de BIC estuviesen incluidas en estos ámbitos.

Disposición Transitoria Segunda: Terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigente con anterioridad

1. Los terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigente, aprobados definitivamente en el momento anterior a la entrada en vigor del presente PGMO, mantienen el régimen jurídico que les resulte correspondientes en función de los derechos y deberes adquiridos, de acuerdo con los siguientes condicionantes:
 - a. Sus ámbitos territoriales serán los definidos en el instrumento de ordenación preexistente en cada caso.
 - b. En el caso de carecer de determinaciones expresas sobre todos o alguno de los plazos en que debe producirse su ejecución, esta se habrá de realizar en los plazos máximos legales contados a partir de la entrada en vigor del presente PGMO.

Disposición Transitoria Tercera: Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. Los peticionarios de licencias solicitadas como máximo con 3 meses de anterioridad a la fecha de la aprobación inicial del PGMO o del acuerdo de suspensión de licencias, habrán de ser notificados de la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución de los tributos satisfechos si, una vez aprobado definitivamente el plan, se demuestra la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones.
2. Las licencias concedidas cuyas obras estén comenzadas y no se ajustan al nuevo planeamiento a la fecha de la aprobación inicial del PGMO o del acuerdo de suspensión de licencias, una vez concluidas las obras, la edificación quedará en situación de fuera de ordenación en cualquiera de los grados establecidos en el artículo 17.

3. Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del PGMO y cuando sus determinaciones sean contradictorias con el nuevo planeamiento y no hayan comenzado en el plazo de 3 meses desde la fecha de la aprobación inicial del PGMO o del acuerdo de suspensión de licencias, serán caducadas. Los peticionarios habrán de ser notificados de la caducidad de la licencia.

Disposición Transitoria Cuarta . Régimen Transitorio del Suelo Urbanizable

1. En suelo urbanizable sectorizado industrial:
 - a. Antes de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, se podrá admitir y conceder licencias a proyectos de construcciones aisladas de uso industrial, terciario o dotacional, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - i. En las zona consolidadas por la edificación en más de un 5% de la superficie total del sector y en las que exista una preordenación básica del sector por parte del Plan General, comprobando que el proyecto presentado no contraría tal preordenación. A los efectos del presente artículo se entiende por “preordenación básica” la existencia en el Plan General de previsiones, con carácter obligatorio, relativas a reservas sobre esquema viario de carácter primario en el interior del sector y, en su caso, sobre espacios libres y equipamientos, se podrá edificar con las siguientes condiciones:
 - a. La edificación proyectada no puede superar el 60% de la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda de acuerdo con las previsiones del Plan General para el sector.
 - b. El destino de la construcción será industrial, terciario o dotacional, conforme con el uso global establecido por el Plan General para el sector.

- c. Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que la propiedad podrá cumplir las cesiones de suelo, en el proceso de gestión posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, que se estimen, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características. Los retranqueos a linderos, tanto públicos como privados y tanto actuales como derivados de la futura ordenación, serán en todo caso iguales o mayores a 7,50 metros, con una ocupación máxima del 60% del total de la parcela edificable.
 - d. La forma de la finca será tal que no produzca situaciones de clara desventaja en las fincas colindantes haciendo estas inedificables, limitando la posibilidad de acceso público, etc.
 - e. La finca debe de estar dotada de adecuado acceso viario, red de agua potable y saneamiento, electrificación y alumbrado exterior, si no contara con ello correrá a cargo del propietario/promotor de la edificación su ejecución, no considerándose estas inversiones en el documento reparcelatorio propio de desarrollo del sector.
 - f. Se deberá aportar garantía constituida ante el Ayuntamiento por el importe que se estime de los costes de urbanización que deba soportar la finca, en el proceso de gestión tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- ii. Se aportará documento notarial inscrito de indivisibilidad de la finca, mientras no se redacte el documento reparcelatorio.
- b. El régimen transitorio de edificación, antes regulado, quedará suspendido cuando se levanten construcciones cuya edificabilidad alcance el 40% de la total permitida por el Plan General para el sector, conforme al aprovechamiento resultante del mismo, o alcancen las parcelas afectadas una superficie del 50% de la superficie total del sector. En este momento

será obligatorio el desarrollo del ámbito como actuación integrada con la redacción de los documentos de planeamiento y gestión necesarios y obligatorios contenidos en la legislación vigente.

2. En suelo urbanizable sin sectorizar:
 - a. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar podrán realizarse obras ó instalaciones de carácter provisional previstas en el LOTURM y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de los artículos 100 a 104 del TRLSRM.
 - b. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas en la presente Normativa, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.
 - c. Los retranqueos a linderos, tanto públicos como privados y tanto actuales como derivados de la futura ordenación en caso de trazado de futuros viales o espacios libres, serán en todo caso iguales o mayores a 10 metros, con una ocupación máxima del 40% del total de la parcela.
 - d. El régimen transitorio de edificación, quedará suspendido en las áreas en las que, individualmente consideradas, se levanten construcciones cuya edificabilidad alcance el 20% de la total permitida por el Plan General para la zona, conforme al aprovechamiento resultante de la misma, o alcancen ocupación del 30% de la superficie total.
 - e. En la realización de viviendas unifamiliares ligadas a las actividades establecidas en el artículo 101 del TRLSRM, habrán de respetarse los parámetros para el Suelo No Urbanizable, establecidos por la presente normativa urbanística, donde la parcela mínima será de 10.000 m², o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

- f. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, así como la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos y el tratamiento del resto con arbolado, cultivos o jardinería, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 185.2 de la LOTURM.

Disposición Transitoria Quinta. Régimen transitorio para las parcelas de SNU Inadecuado de regadío, cuya superficie mínima sea de 10.000 m², o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

1. En el plazo de 6 meses desde la aprobación inicial de este PGMO, se deberá obtener la correspondiente Licencia Municipal Urbanística, para los usos y construcciones permitidos por el Plan General, propios de cada zona y ligados a la actividad productiva, a los que se refiere el apartado 3 del artículo 101 de la LOTURM, así como, excepcionalmente, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, los usos e instalaciones provisionales previstos en esa ley.
2. Para autorizar el uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva de la explotación, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados en el suelo protegido.
3. En el suelo calificado como inadecuado, y siempre que sea zona de regadío, esta superficie mínima será de 10.000 m², o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.
4. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional actuaciones específicas de interés público, a las que se refiere el apartado 4 del artículo 101, con las condiciones establecidas en el artículo 102 de la LOTURM, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y las

razones de su excepcionalidad y de interés público en relación con los valores señalados en este PGMO, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento y su inserción en el territorio mediante estudio de paisaje.

5. En los suelos reservados por este Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, solo se admitirán los usos e instalaciones provisionales, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo. Aquellos suelos que no resulten afectados una vez ejecutados los sistemas generales, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea tal como recoge la LOTURM.

Disposición Transitoria Sexta . Régimen Transitorio de enclaves de actividad económica a los que el PGMO les asigna uso residencial.

Hasta tanto se elabore, apruebe y gestione el planeamiento correspondiente, el régimen urbanístico será el siguiente:

1. Podrán continuar las actividades que se vinieren desarrollando en los edificios o espacios correspondientes, cumpliendo las medidas ambientales legalmente exigibles.
2. Las edificaciones existentes se podrán mantener, pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y reparación.
3. Si se pretendiere sustitución o implantación de una nueva actividad económica, ésta no podrá llevar aparejada nuevas construcciones estables, sino el uso y obras provisionales de conformidad con el artículo 111 del LOTURM y en todo caso la autorización de la misma requerirá la tramitación de un expediente que se someterá a lo que establezca la legislación vigente respecto de la actividad que se pretenda.

Disposición Transitoria Séptima. Situación de edificaciones con actividad económica en suelo no urbanizable que carecen de licencia de actividad.

1. Las actividades que se desarrollen en edificaciones situadas en esta clase de suelo, en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, sin cumplir las condiciones de uso previstas por la Norma de la zona de su emplazamiento, podrán ser objeto de legalización durante el plazo de cuatro (4) años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General.
2. Condiciones de Edificación y Uso: a los efectos del párrafo anterior las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento urbanístico serán, en cada caso, las correspondientes a la edificación y actividad existente en la respectiva finca.
3. A la solicitud de legalización se deberá acompañar proyecto suscrito por técnico competente para la legalización de la actividad que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. No se podrá legalizar la construcción que albergue la actividad correspondiente si previamente dicha actividad no ha sido legalizada desde el punto de vista ambiental con arreglo al procedimiento legalmente establecido.
4. Cualquier nueva actividad que se pretenda en tales edificaciones, distinta de la que se desarrollare en la fecha de la aprobación inicial, requerirá en todo caso cumplir las condiciones de uso previstas por el presente Plan General para la zona de su emplazamiento.

Disposición Derogatoria.

En el momento en que se publique el acto de aprobación definitiva de la presente Revisión del Plan General quedará derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Murcia, en sesión celebrada el 21 de Diciembre de 1983 (BORM nº20, 25 de enero de 1984), sin perjuicio del mantenimiento de los instrumentos de ordenación para el desarrollo del mismo cuya vigencia se declara expresamente en las presentes Normas.

ANEXO I. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO SEGÚN ZONA DE ORDENANZA

ANEXO II. TABLA DE SITUACIONES DEL USO INDUSTRIAL

ANEXO III. TABLA DE ORDENACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

ANEXO IV: EXPLICACIÓN GRÁFICA DE LOS TÉRMINOS CONTENIDOS EN NORMAS DE EDIFICACIÓN

IV.1. Determinación gráfica de la cota de origen y referencia.

1. Edificación en línea con diferencia de nivel entre extremos de fachada igual o menor a 1,00 metros.

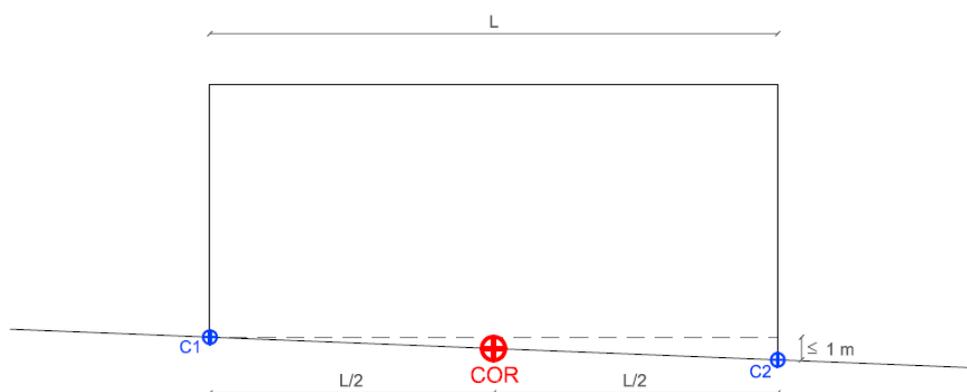


Figura 1.

2. Edificación en línea con diferencia de nivel entre extremos de fachada mayor a 1,00 metros.

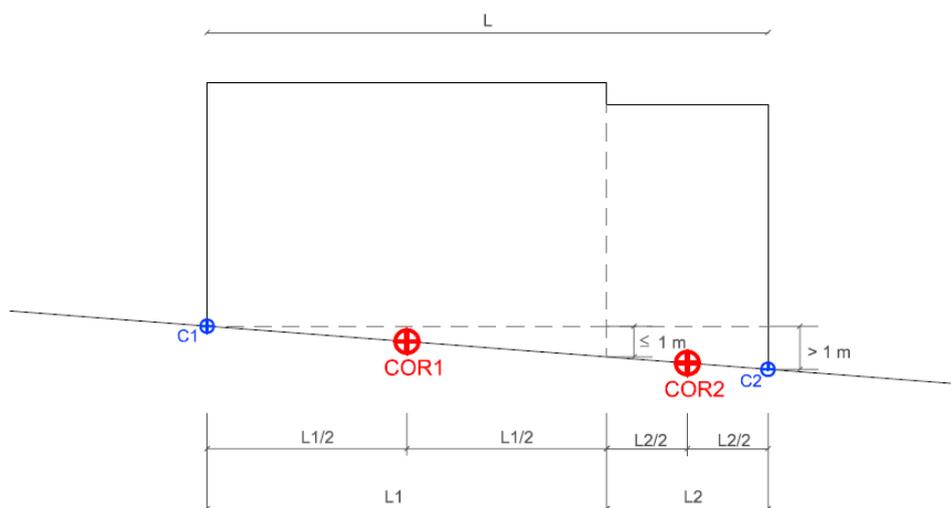


Figura 2.

3. Edificación en línea con diferencia de cota entre puntos de una misma fachada mayor a 1,00 metros cuando la pendiente es variable.

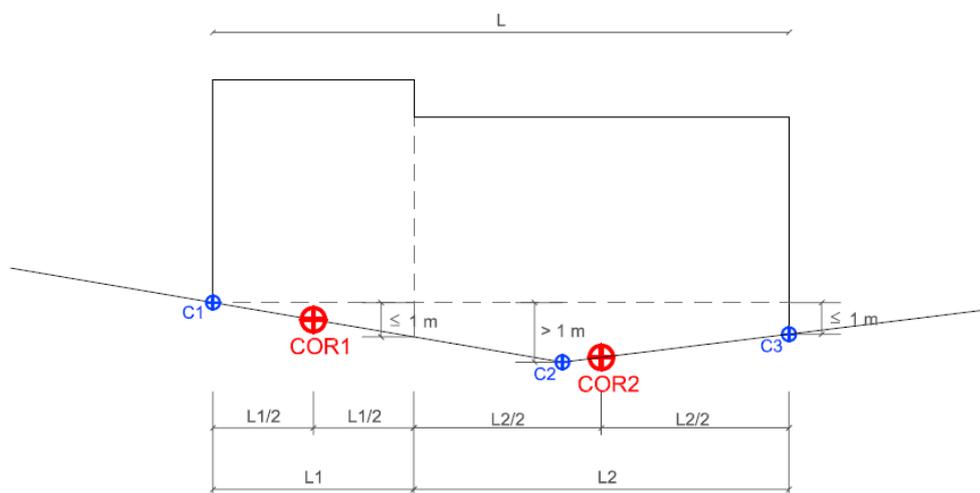


Figura 3.

IV.II. Determinación gráfica de las referencias altimétricas de los edificios.

1. Edificio con cubierta inclinada y vuelo en última planta

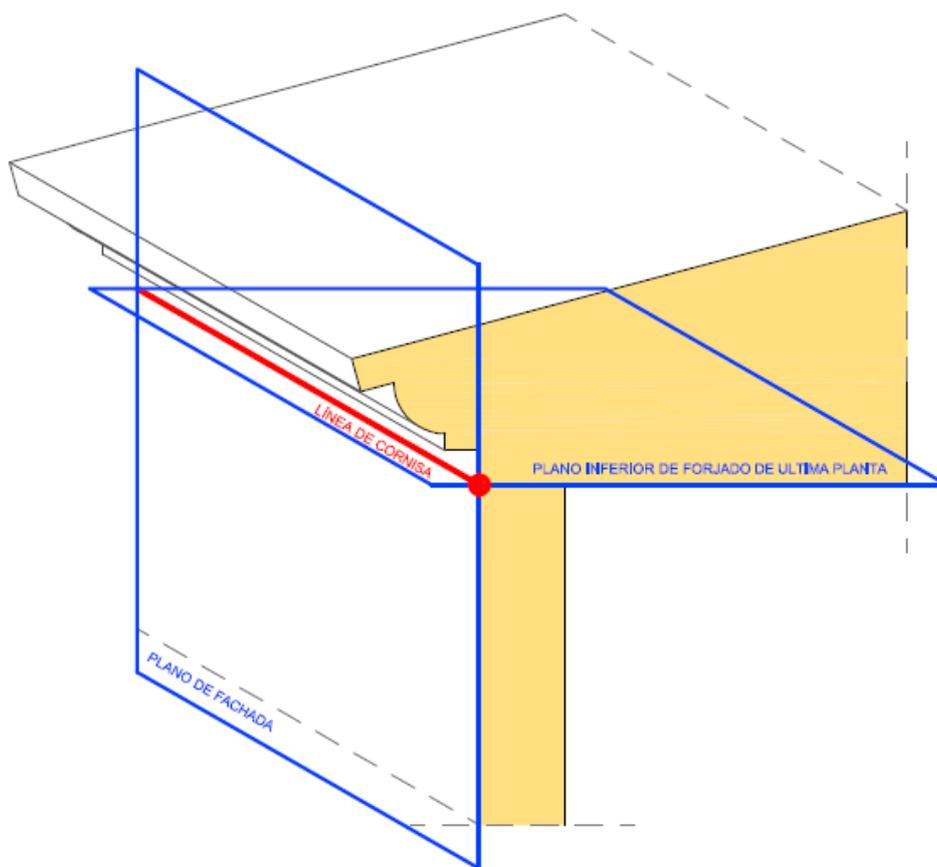


Figura 4.

2. Edificio con cubierta inclinada y vuelo en última planta

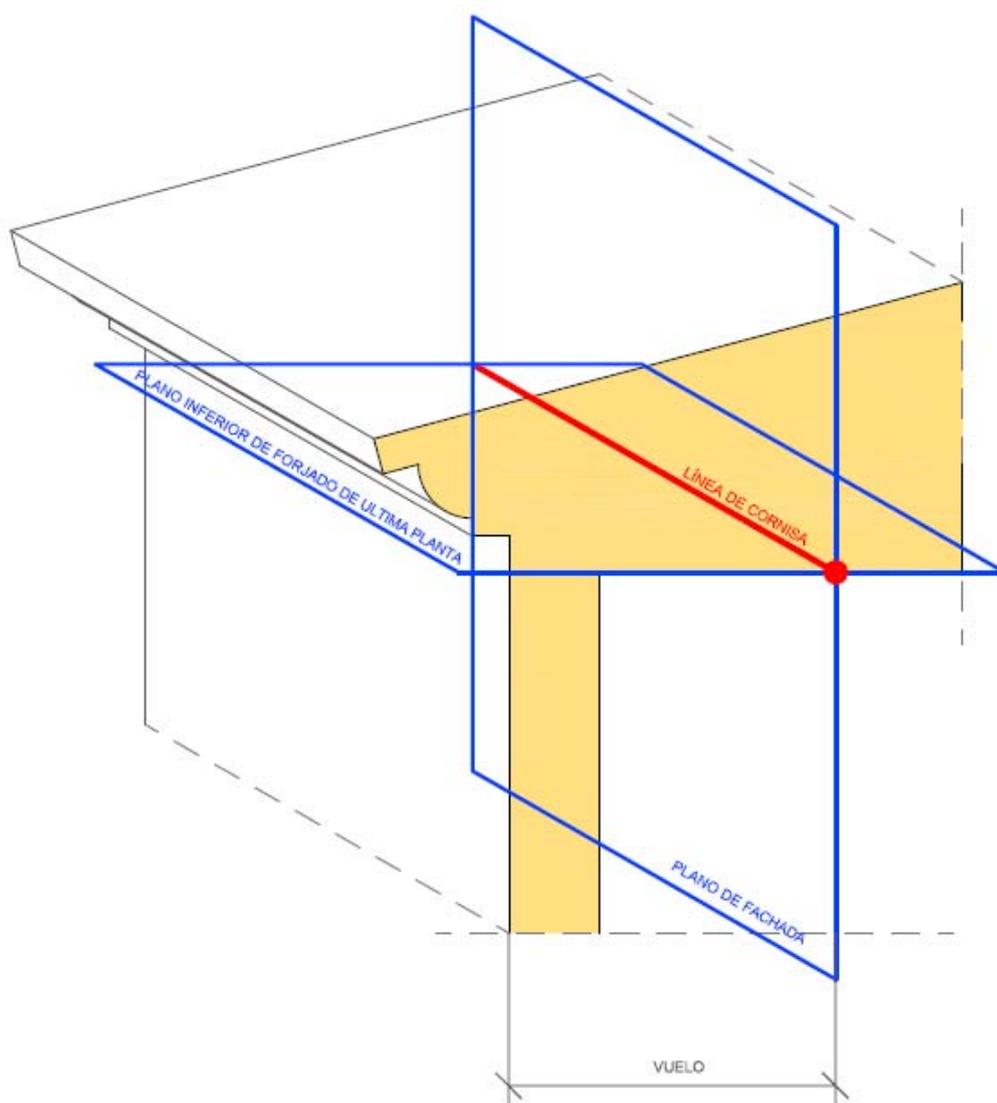


Figura 5.

3. Edificio con cubierta plana y antepecho o peto en el plano de fachada

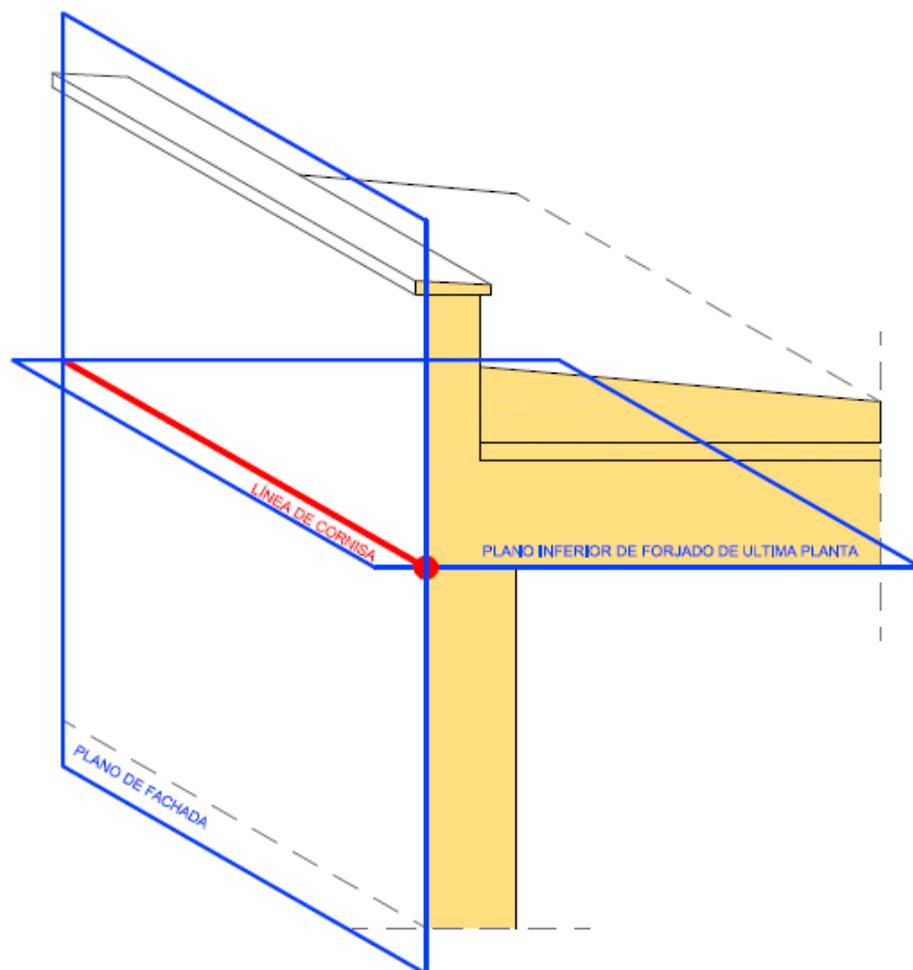


Figura 6.

4. Edificio con cubierta plana y antepecho o peto en el plano del vuelo de fachada

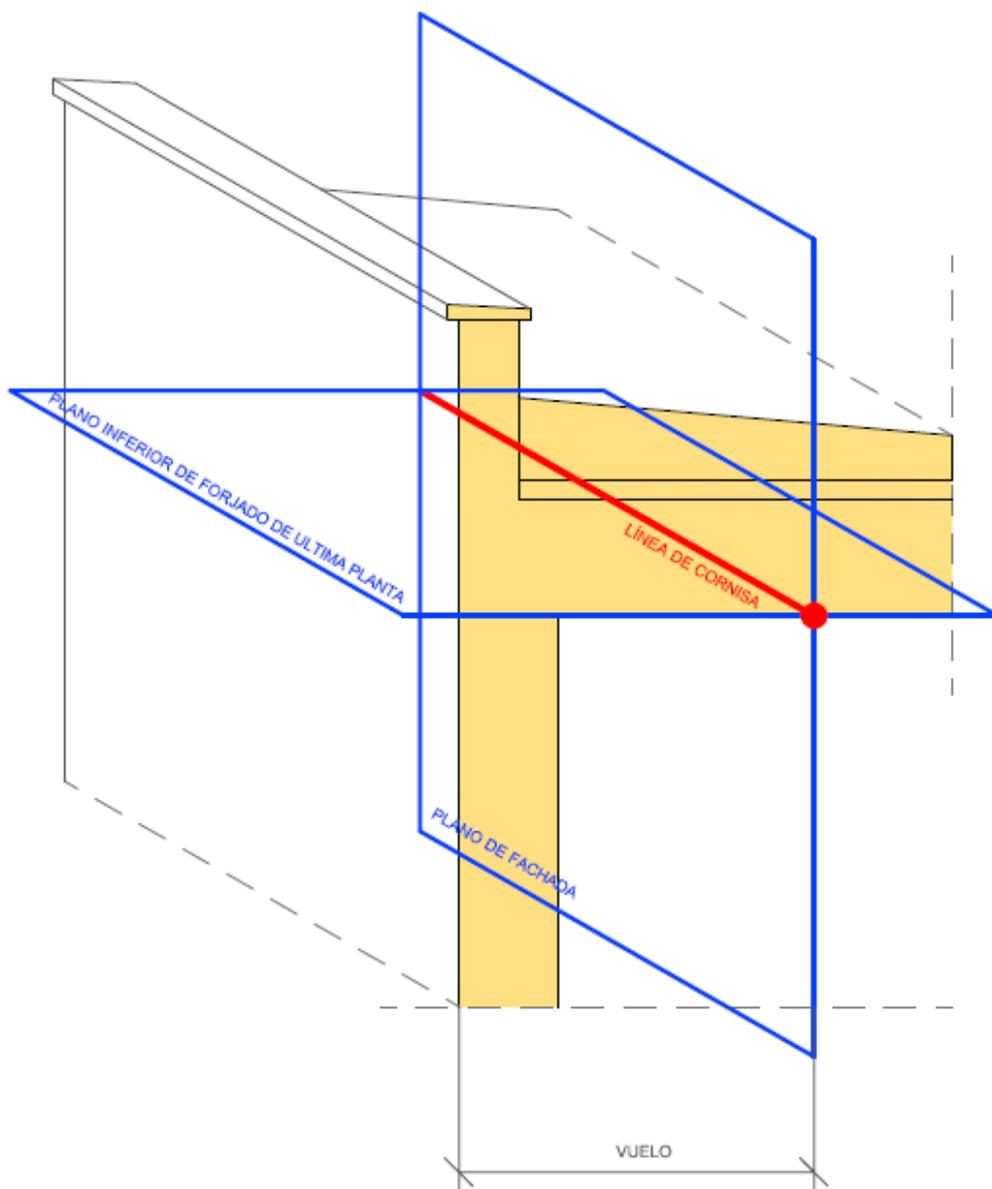


Figura 7.

IV.III. Referencia gráfica de condiciones de volumen y forma.

1. Edificaciones con fachada a una calle o con planos de fachada a dos o más calles situadas en esquina o cuando el ancho de manzana sea superior a la suma de los fondos máximos autorizados.

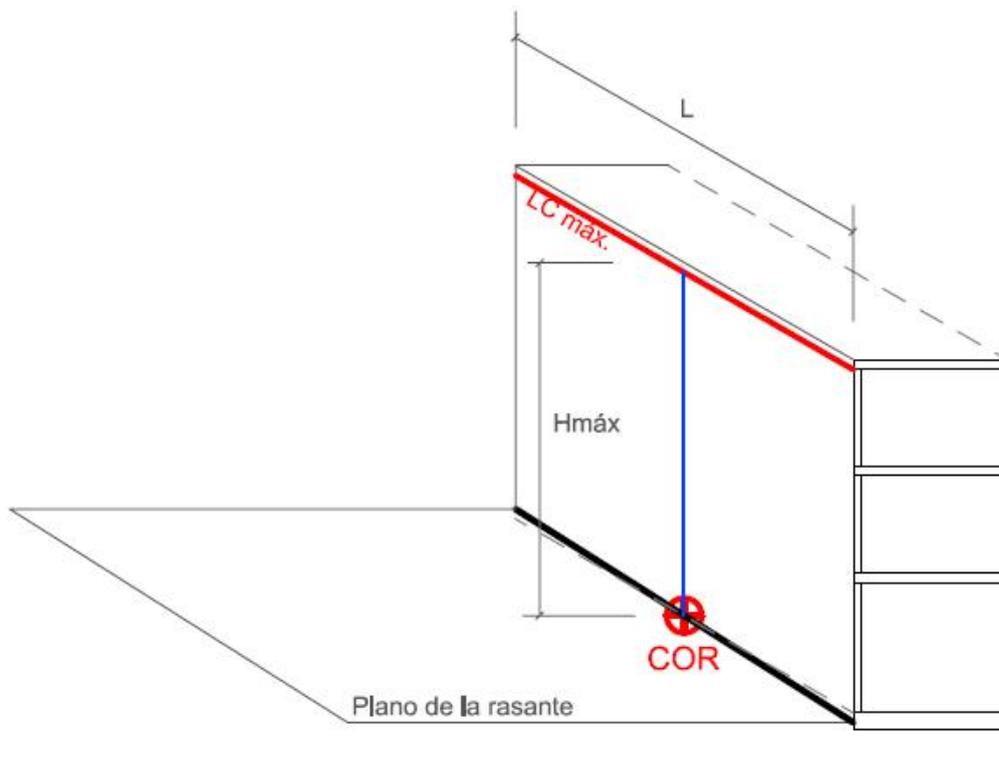


Figura 8.

2. Edificaciones con frente a dos calles de rasante distinta con ancho de manzana inferior a la suma de los fondos máximos autorizados e igual número de plantas permitidas en ambas calles

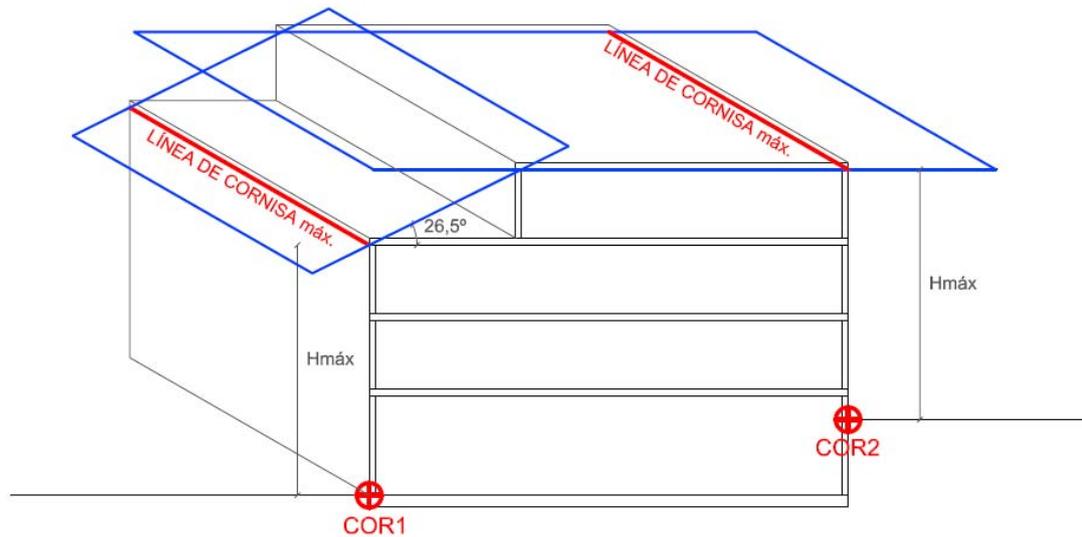


Figura 9.

3. Edificaciones con frente a dos calles de rasante distinta con ancho de manzana inferior a la suma de los fondos máximos autorizados e igual número de plantas permitidas en ambas calles

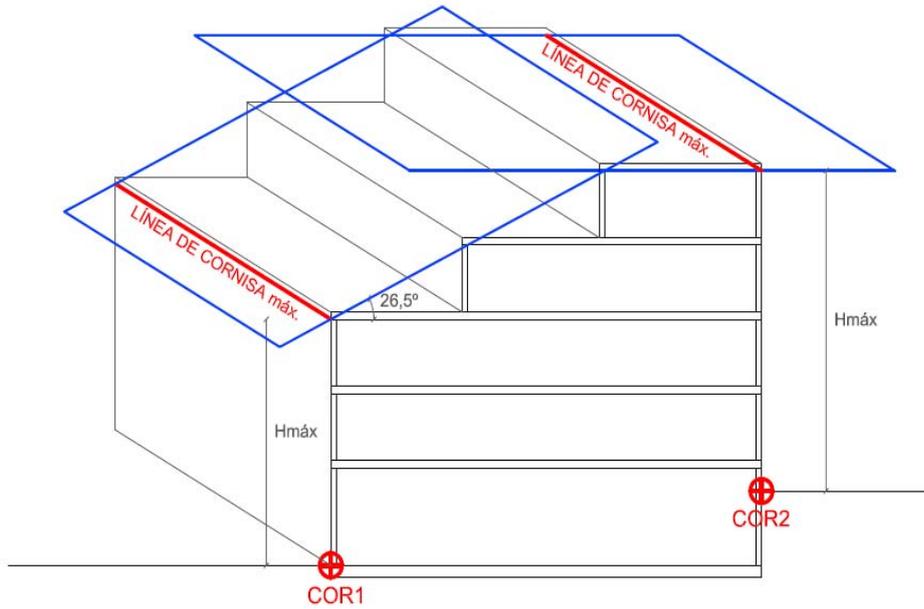


Figura 10.

4. Volumen virtual en el que deben quedar englobados algunas construcciones permitidas por encima de la última planta construida

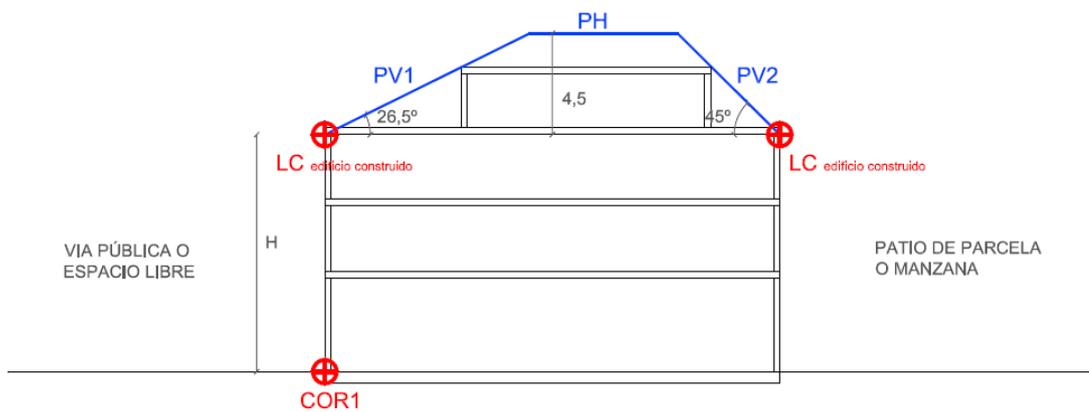


Figura 11.

ANEXO V: NUCLEOS RURALES DEL MUNICIPIO DE YECLA

Nº ORDEN	DENOMINACION	PARAJE	POL
1	CASAS DE LOS AMBROSIOS	LOS AMBROSIOS	66
8	VENTA LAS QUEBRADAS	LAS QUEBRADAS	66/67
11	CASAS DE LA VENTA	HOYA DEL MOLLIDAL	70
14	CASA MARTA	HOYA DEL MOLLIDAL	68
16	CASA DEL VENTUROSO	HOYA DEL CARCHE	73
18	CASA DE LOS MARQUESES	HOYA DEL CARCHE	74
20	CASA DE LOS FORTUNEROS	HOYA DEL CARCHE	
21	CASAS DE D BLAS	LAS GAMELLEJAS	78
22	CASA DE LAS GAMELLEJAS	LAS GAMELLEJAS	78
23	CASA MORA	BOQUERA DEL CARCHE	78
24	BOQUERA DEL CARCHE	BOQUERA DEL CARCHE	77
27	CASAS DE SELVA	HOYA DEL MOLLIDAL	68
34	CASAS DE LA ALBERCA	LA ALBERCA	54-55
41	CASA DEL AGUILA	LOS PINILLOS	121
42	CASAS DE LA HOYA DEL POZO	HOYA DEL POZO	121
49	CASA DE LOS PALAO	EL ARDAL	79-81
61	CASAS DEL DEMONIO	DERRAMADORES DEL DEMONIO	122
62	CASA DE LOS PINILLOS	LOS PINILLOS	122
63	CASA DE LOS ORTEGA	HONDO DEL CAMPO	122
67	CASAS DEL CARRASCALEJO	CARRASCALEJO	53
68	CASAS DE LA BRONQUINA	LA BRONQUINA	51-54
69	CASAS DE LA ARGANDOÑA	LA ARGANDOÑA	51
71	CASAS DE LA Balsa	LA Balsa	51
77	CASA DEL LLANO DE LOS PORTILLO	LLANO DE LOS PORTILLO	116
107	CASAS DEL LLANO DE LA QUINTANILLA	LLANO DE LA QUINTANILLA	52
133	CASA DE CARRASCO	ALTOS DE CAUDETE	40
152	CASAS DEL MADROÑO	EL MADROÑO	92-93
169	CASAS DE LA MANETA	LA MANETA	12
193	CASA ROJA	LA ROJA	32
198	LAS CARRETAS	LA MANETA	105
199	CASAS DE ANTONIO PALAO	CAÑADA DEL PULPILLO	115
200	CASA DE LAS HERRERAS	CAÑADA DEL PULPILLO	105
201	CASA CARRASCO	CAÑADA DEL PULPILLO	115
208	CASA IGARZA	HERRADA DE LAS MORATILLAS	100
213	CASA SANTA	EL CAMPILLO	96
215	CASA DE LOS SANCHEZ	EL POZUELO	7
224	CASA DEL CHISPO	CASA TARRAGA	3
228	CASA DE LA HOYA MUÑOZ	HOYA MUÑOZ	1
232	CASA DE LOS AZORINES	ARABI	4
238	CASA DEL HUERTO	EL PULPILLO	14
239	CASA DE LOS MOLINA	LAS MORATILLAS	16
240	CASA CAPARROTA	LAS MORATILLAS	16
250	CASA DEL JUMILLANO	CAMPULES	28
265	CASAS DEL MIEDO O DE LOS CRISTOS	CAMPULES	27
273	CASAS DE LA CEJA	LA CEJA	15
275	CASA DE LAS GRUESAS	LAS GRUESAS	18
278	CASA DE LOS IBÁÑEZ	LOS IBÁÑEZ	10
282	CASAS DEL OLIVAR	LOS HITOS	11
283	VENTA DE LOS HITOS	LOS HITOS	13
284	CASAS DE LOS HITOS	LOS HITOS	13
287	CASAS DE ALMANSA	LOS HITOS	12

ANEXO VI: SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El Ayuntamiento de Yecla, en sesión celebrada el día ____ de ____ de 2016, acordó la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el contexto de la tramitación del nuevo Plan General Municipal de Ordenación. De acuerdo con lo previsto en el artículo 153 del LOTURM, queda suspendido durante dos años el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias con las siguientes precisiones:

La suspensión incide exclusivamente en aprobaciones, autorizaciones y licencias de carácter urbanístico, con el alcance jurídico resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

La suspensión tiene el alcance material necesario para suspender el desarrollo y la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y expedientes promovidos para su modificación y desarrollo, que no sean acordes con las propuestas del nuevo Plan General, en la medida en que el desarrollo y la ejecución de aquellas contravenga y/o hipoteque el futuro desarrollo y ejecución de esas nuevas propuestas del nuevo Plan.

El ámbito territorial de incidencia de la suspensión afectará a los suelos actualmente clasificados como urbanos consolidados para los que se propone una nueva ordenación edificatoria, urbanos no consolidados y urbanizables, recogidos en la tabla adjunta, y entre estos los que se reflejan en el Plano de Ordenación nº 7 "Suspensión de Licencias" que acompaña este documento.

1. SECTORES URBANOS:

- a. SUC-I-1
- b. SUC-I-2
- c. SUNC-R-MND-1
- d. SUNC-R-MD-2
- e. SUNC-I-1
- f. SUNC-I-2

2. SECTORES URBANIZABLES SECTORIZADOS:

- a. SUS-R-MND-1
- b. SUS-R-MND-2

- c. SUS-R-MND-3
- d. SUS-R-BD-4
- e. SUS-R-MD-5
- f. SUS-R-MD-6
- g. SUS-R-MD-8
- h. SUS-R-MD-9
- i. SUS-R-MD-10
- j. SUS-R-MD-11
- k. SUS-I-1
- l. SUS-I-2
- m. SUS-I-3
- n. SUS-I-4
- o. SUS-I-6
- p. SUS-I-7
- q. SUS-I-8
- r. SUS-I-9

3. SECTORES URBANIZABLES NO SECTORIZADOS:

- a. SUNS-R-MD-14
- b. SUNS-R-MND-15
- c. SUNS-I-10
- d. SUNS-I-11
- e. SUNS-Ie-12
- f. SUNS-Ie-13

4. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO:

- a. Suelo Urbano Consolidado
 - i. UAC-01,
 - ii. UAC-02,
 - iii. UAC-03,
 - iv. UAC-04,
- b. Suelo Urbano No Consolidado
 - i. UANC-01
 - ii. UANC-02
 - iii. UANC-03
 - iv. UANC-04

- v. UANC-05
- vi. UANC-06
- vii. UANC-07
- viii. UANC-08

5. ACTUACIONES AISLADAS:

- a. AA-1
- b. AA-4
- c. AA-5
- d. AA-6

6. SISTEMAS GENERALES:

- a. SG-INF-1
- b. SG-INF-2
- c. SG-INF-3
- d. SG-INF-4
- e. SG-INF-5
- f. SG-INF-6
- g. SG-INF-7
- h. SG-INF-8
- i. SG-INF-9
- j. SG-INF-10
- k. SG-INF-11
- l. SG-INF-12
- m. SG-INF-13
- n. SG-INF-14
- o. SG-INF-15
- p. SG-INF-16
- q. SG-EQ-03
- r. SG-EQ-05.

ANEXO VII: NORMATIVA DE LOS PLANES PARCIALES INCORPORADOS.