

## ANEXO VII: NORMATIVA DE LOS PLANES PARCIALES INCORPORADOS.

VII.I.	PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “LOS ROSALES”	2
VII.II.	PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “LA ALAMEDA”	20
VII.III.	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR U.P.R.2 “PARAJE RASILLO”	37
VII.IV.	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “URBAYECLA”	63
VII.V.	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “URBAYECLA II”	75
VII.VI.	MODIFICACIÓN Nº14 DEL P.G.O.U DE YECLA. POLÍGONO INDUSTRIAL “LA HERRADA”	84
VII.VII.	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “LAS TERESAS”	91
VII.VIII.	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “LAS TERESAS”	94

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.

Firmante: JUAN CARLOS GONZALEZ SORIANO (SECRETARIO ACCTAL)  
 Firmante: JOSE M. EZQUJAGA DOMINGUEZ (EZQUJAGA ARQUITECTURA SOCIEDAD Y TERRITORIO SL)  
 Esta es una copia auténtica imprimible en un documento electrónico archivado por el Ayuntamiento de Yecla, según el artículo 30.5 de la Ley 11/2007 de 22 de junio. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sisi.yecla.es/Verificar> e introduciendo el (CSV) 23022466-4f69-4371-52d37aa5a69e



**VII.I. PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LOS ROSALES".**

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno DEFINITIVAMENTE  
en sesión de 2- Diciembre - 2004

El Secretario Asstl.



*Juan Carlos González Soriano*  
Fdo.: Juan Carlos González Soriano

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
LOS ROSALES (S.U.P.R. 6)

YECLA



NORMATIVA Y ORDENANZAS

*A*

**INDICE**

**1. GENERALIDADES.**

1. OBJETO.
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
3. DESTINO DE LOS TERRENOS.
4. VIGENCIA.
5. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

**2. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍAS.**

1. MANZANA.
2. ALTURA EDIFICABLE.
3. ALTURA MÁXIMA.
4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.
5. ALINEACIONES OFICIALES.
6. RASANTE.
7. PLANTA.
8. SÓTANO.
9. SEMISÓTANO.
10. PLANTA BAJA.
11. RETRANQUEO.
12. SUPERFICIE EDIFICABLE.
13. DENSIDAD.
14. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
15. UNIDAD DE ACTUACIÓN.
16. UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA.

**3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
2. ESTUDIOS DE DETALLE.
3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
4. PARCELACIÓN.
5. CONFIGURACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.
6. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.
7. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

**4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

**4.1. ZONA RESIDENCIAL PRIVADA**

1. ALINEACIONES OFICIALES.
2. TIPOS DE EDIFICACIÓN.
3. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.



4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
5. OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSOLIDACIÓN.
6. INSTALACIONES.

#### 4.2. ZONA DOTACIONAL

#### 5. CERRAMIENTOS O VALLADOS DE LAS PARCELAS.

1. OBLIGATORIEDAD.
2. ESTRUCTURA DE LA CERCA.

#### 6. NORMAS DE PROTECCIÓN.

1. DERRIBOS Y VERTIDOS DE ESCOMBROS.
2. ZANJAS Y CALICATAS.
3. SEÑALIZACIÓN EN LA VÍA PÚBLICA.
4. INICIO DE LAS OBRAS.
5. ANDAMIOS.
6. GRÚAS.

#### 7. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

#### 8. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.

#### 9. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

#### 10. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

1. DE LAS EDIFICACIONES.
2. DESAGÜES.

#### 11. ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

#### 12. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN. LICENCIAS.

#### 13. ALCANCE DE LAS NORMAS Y ORDENANAZAS.

#### 14. ANEXOS.

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
2. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL S.U.P.R.6  
NORMATIVA Y ORDENANZAS

1. GENERALIDADES.

1.1. OBJETO.

Es objeto de estas Ordenanzas, la regulación del uso y destino de los terrenos afectados por el Plan Parcial del Sector Residencial Número 6 del vigente Plan General de Yecla, señalando las condiciones de volumen, destino del suelo, tipología de edificación exigencias higiénico-sanitarias, estéticas, de accesibilidad, etc, de las construcciones y demás elementos de la urbanización dentro de cada una de las zonas. Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto por la vigente Normativa Urbanística y por el Plan General de Yecla.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se regirán obligatoriamente por las presentes Normativa y Ordenanzas todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

En las referencias que en este documento se hace al Plan General, debe interpretarse como al Plan vigente en el momento de la aplicación de las mismas.

1.3. DESTINO DE LOS TERRENOS.

De acuerdo con el vigente Plan General de Yecla, el uso y destino previsto para los terrenos incluidos en este Plan Parcial, es el de zona residencial de baja densidad, en la que se construirán viviendas bordeadas de espacios verdes privados y públicos, estableciéndose todos aquellos servicios necesarios para el funcionamiento autónomo del núcleo urbano, así como para obtener las condiciones de tranquilidad y comodidad propias de este tipo de zonas residenciales.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized letter 'A' or similar, positioned to the right of the official stamp.

#### 1.4. VIGENCIA.

El presente documento urbanístico regirá y será de obligado cumplimiento desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y tendrá una vigencia indefinida.

#### 1.5. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Para lo no previsto en esta Normativa y Ordenanzas se estará, en su caso, a lo que establezca el Plan General de Yecla y cuantas disposiciones de mayor rango y ámbito territorial sean de aplicación en este término municipal.

### 2. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍAS.

#### 2.1. MANZANA.

Es la superficie delimitada por los límites de los viales o espacios públicos que la circundan, pudiendo ser dichos viales delimitadores tanto de tráfico rodado como peatonal.

#### 2.2. ALTURA EDIFICABLE.

De acuerdo con el Plan General, se define como:

1. Edificación en línea: es la distancia en metros que existe desde el punto medio de la línea de fachada, medida desde el nivel de la acera, hasta el plano inferior del forjado del último piso situado en primera crujía.
2. En las calles en declive: es la distancia medida igual que en el número anterior cuando la longitud de fachada es menor de 20 metros. Si la longitud fuera mayor, la altura se medirá cada fracción de 20 metros como máximo, tomando la altura de los puntos medios de cada fracción.
3. En edificación abierta: la altura se medirá en la forma indicada, desde cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.



2.3. ALTURA MÁXIMA.

Es la máxima distancia en metros que se permite en las edificaciones, medida en la forma definida en el punto anterior.

2.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Serán las señaladas expresamente por las Normas del vigente Plan General.

2.5. ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones y determinan el límite de los espacios públicos para calles y plazas y espacios libres de uso público y las parcelas o solares públicos o privados, incluidos los terrenos destinados a equipamientos comunitarios.

2.6. RASANTE.

Es la cota de la acera en la calle donde da frente una edificación.

2.7. PLANTA.

Se denomina planta a cada uno de los espacios entre forjados de la edificación con una altura libre superior o igual a 2,50 metros. El número de plantas edificable a computar a efectos de este documento será el de las situadas por encima de la rasante o de los semisótanos.

2.8. SÓTANO.

Es la planta de edificación que tenga  $\frac{2}{3}$  o más de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno o, en caso de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno.

2.9. SEMISÓTANO.

Es la planta de edificación que tenga entre  $\frac{1}{3}$  y  $\frac{2}{3}$  de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno o, en caso de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno. Los semisótanos que sobrealgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, computarán



como plantas completas a efectos del número máximo de las permitidas en la normativa específica del suelo urbano.

#### 2.10. PLANTA BAJA.

Se denomina planta baja a la primera planta completa situada por encima de la rasante de la parcela o a la planta semisótano que supere la cota de 1,00 metros, de acuerdo con la definición del punto anterior.

#### 2.11. RETRANQUEO.

Es el ancho de la banda de terreno comprendida entre la alineación oficial y las líneas de la edificación en el interior de la parcela, tanto en línea de fachada como en los restantes linderos de la parcela.

#### 2.12. SUPERFICIE EDIFICABLE.

Es el producto de multiplicar la edificabilidad por parcela neta, por la superficie de la misma. Se mide en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de parcela o sector.

La superficie construida será la suma de todas y cada una de las plantas del edificio, medidas por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto a calles como a interiores, y los ejes de las medianeras en su caso. Los balcones o terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán. Los miradores computarán al cien por cien.

#### 2.13. DENSIDAD.

Se denomina densidad al número de viviendas permitidas sobre cada manzana o sector. La densidad máxima de viviendas para el sector, establecido por el propio Plan General, es de 40 viviendas por hectárea, aunque la real es de 35,92 viviendas por hectárea.

#### 2.14. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es la construcción destinada al uso residencial privado y afecta a una única parcela. Su tipología puede ser aislada o en hilera. En el primer caso guardarán retranqueos a fachadas y linderos y en el segundo únicamente a fachadas.



Este Plan Parcial prevé únicamente la tipología de vivienda unifamiliar en hilera. No obstante, mediante la redacción de un Estudio de Detalle cuyo ámbito mínimo sea el de una manzana completa, podrá modificarse la tipología edificatoria a la de vivienda unifamiliar aislada.

#### 2.15. UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Es la superficie de suelo capaz de asumir la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

#### 2.16. UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA.

Son aquellas superficies de suelo, delimitadas en zonas discontinuas que, en su conjunto, permiten la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### 3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial se califican, según su destino, de la forma siguiente:

- A: Viales (peatonales y rodados).
- B: Zonas de equipamientos y dotaciones.
- C: Zonas verdes o espacios libres.
- D: Zona de juego y recreo infantil.
- E: Zona de edificación privada o solares edificables.

#### 3.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán aprobar los Estudios de Detalle que sean necesarios para completar, adaptar o interpretar la ordenación del presente Plan Parcial. Asimismo, se podrán redactar Estudios de Detalle para modificar la tipología de vivienda unifamiliar en hilera prevista por este Plan Parcial a la de vivienda unifamiliar aislada, con la condición señalada en el punto 2.14 de estas Normas y siempre que el ámbito mínimo de actuación sea el de una manzana completa.



### 3.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución del presente Plan requiere su desarrollo mediante Proyectos de Urbanización de los distintos servicios urbanos previstos. Dichos Proyectos observarán las dotaciones mínimas exigidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Yecla.

### 3.4. PARCELACIÓN.

La parcela mínima para los distintos tipos de edificación se fija en el apartado correspondiente de estas Normas.

La parcela mínima es indivisible. Podrán dividirse aquellas parcelas de superficie superior a la mínima, previa autorización municipal y siempre que las parcelas resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima establecidas en estas Normas. Para ello se solicitará al Excmo. Ayuntamiento la correspondiente licencia de parcelación.

La parcelación prevista en el Plan Parcial se considera indicativa.

### 3.5. CONFIGURACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

En principio y de manera indicativa serán las señaladas en el plano parcelario que se acompaña en la documentación del Plan Parcial, aunque dicha configuración podrá posteriormente ser ajustada en el correspondiente Proyecto de Compensación. En todo caso, para que la parcela pueda considerarse edificable debe ser susceptible de inscribirse en ella una circunferencia de un diámetro no inferior a 12 metros para viviendas aisladas y de 5 metros para viviendas en hilera.

### 3.6. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Las parcelas serán susceptibles de ser agrupadas para formar otra u otras mayores.

### 3.7. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Podrán subdividirse las parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones previstas en las presentes Normas respecto de la superficie y configuración de la parcela mínima indivisible.



Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.

## 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### 4.1. ZONA RESIDENCIAL PRIVADA

#### 4.1.1. ALINEACIONES OFICIALES.

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública u otros espacios de destino y uso público.

A partir de dichas alineaciones oficiales se computarán los retranqueos señalados en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.

#### 4.1.2. TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Se permiten, en el ámbito del presente Plan, las siguientes tipologías:

1. Vivienda unifamiliar en hilera.
2. Vivienda unifamiliar aislada, en las condiciones señaladas en el punto 2.14 de estas Normas.

#### 4.1.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.

Para esta tipología serán de aplicación las siguientes normas y parámetros de edificación:

- a) Superficie mínima de parcela.  
Será de 100 m<sup>2</sup>.
- b) Edificación principal y secundaria.  
No se permite la edificación secundaria entendida como un cuerpo aparte anexo al principal. Tanto la edificación principal, destinada a vivienda unifamiliar, como el resto de usos anexos formarán un único cuerpo y volumen de edificación.
- c) Número de plantas.  
El número de plantas máximo será de tres: planta baja y dos plantas de pisos (PB+2), admitiéndose las plantas de sótanos o semisótanos y los elementos permitidos por el Plan General por encima de la altura máxima.
- d) Edificabilidad.  
La edificabilidad máxima permitida por parcela neta será de 1,283 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, estando incluida en ella tanto la edificación principal como los anexos.



- e) Altura máxima.  
Será de 10,50 metros.
- f) Fachada mínima.  
Será de 5 metros.
- g) Retranqueos.  
Serán de 4 metros desde la alineación oficial de calle. En el caso de parcelas en esquinas los retranqueos a una u otra calle serán los señalados en el correspondiente plano de ordenación.
- h) Ocupación.  
La superficie máxima a ocupar en cada parcela será:
  - Para todas las edificaciones existentes en la parcela: la ocupación resultante de guardar las construcciones los retranqueos mínimos obligatorios.
  - El resto de la superficie de la parcela será considerado como espacio libre de utilización privada pero no susceptible de edificación.

#### 4.1.4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Previa redacción de un Estudio de Detalle, para esta tipología serán de aplicación las siguientes normas y parámetros de edificación:

- a) Superficie mínima de parcela.  
Será de 500 m<sup>2</sup>.
- b) Edificación principal y secundaria.  
Sólo podrá edificarse una construcción por parcela destinada a vivienda unifamiliar, que constituirá la edificación principal.

Se permiten las edificaciones secundarias anexas a la edificación principal, adosadas en todos los casos a ella y destinadas a garajes, paellers, barbacoas, etc. Dichas edificaciones deberán guardar las debidas condiciones estéticas y no superar, entre la edificación principal y secundaria, la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Quedan permitidas en esta tipología las piscinas, que deberán guardar los mismos retranqueos a linderos que el resto de construcciones.

- c) Número de plantas.  
El número de plantas máximo será de tres: planta baja y dos plantas de pisos (PB+2), admitiéndose las plantas de sótanos o semisótanos y los elementos permitidos por el Plan General por encima de la altura máxima, excepto trasteros en cubierta que se encuentran expresamente prohibidos.



*[Handwritten signature]*

- d) Edificabilidad.  
La edificabilidad máxima permitida por parcela neta será de 1,283 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, estando incluida en ella tanto la edificación principal como las secundarias.
- e) Altura máxima.  
Será de 10,50 metros para la edificación principal y de 3 metros para las edificaciones secundarias.
- f) Fachada mínima.  
Será de 16 metros.
- g) Retranqueos.  
Para la edificación principal y secundarias los retranqueos mínimos serán de 4 metros a todas las fachadas y linderos de la parcela.
- h) Ocupación.  
La superficie máxima a ocupar en cada parcela será:
- Edificación principal destinada a vivienda : 40%
  - Edificación secundaria destinada a garajes, cobertizos o anexos : 10%
  - El resto de la superficie de la parcela será considerado como espacio libre de utilización privada pero no susceptible de edificación.

#### 4.1.5. OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSOLIDACIÓN.

Se autorizan las obras de reforma o ampliación siempre que cumplan los requisitos exigidos por estas Normas y estén conformes a lo señalado por el Plan General.

#### 4.1.6. INSTALACIONES.

Las instalaciones de agua, luz, teléfono, etc. serán subterráneas o empotradas, quedando prohibida, por tanto, toda línea o tendido aéreo en el sector.

#### 4.2. ZONA DOTACIONAL

Las condiciones de edificación para los edificios destinados a equipamiento cultural, docente y social, son las siguientes:

- a) Tipo de edificación.  
Los edificios tendrán indistintamente, en función de sus necesidades, una tipología entre medianeras o de carácter aislado.



*[Handwritten signature]*

- b) Retranqueos.  
No se establecen retranqueos mínimos obligatorios.
- c) Altura máxima:  
La altura máxima permitida para las edificaciones será de 10,50 metros.
- d) Condiciones higiénicas y sanitarias.  
Se observarán las normas mínimas establecidas para el uso correspondiente a cada edificio en las normas generales vigentes.

## 5. CERRAMIENTOS O VALLADOS DE LAS PARCELAS.

### 5.1. OBLIGATORIEDAD.

Todos los solares no edificados deberán vallarse por sus propietarios, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, con enlucido, pintura o jardinería.

### 5.2. ESTRUCTURA DE LA CERCA.

Estará formada por un zócalo de pared ciega de 0,80 metros de altura máxima y una verja, seto vivo o tela metálica calada hasta completar los 2 metros.

Se permitirán portadas artísticas adinteladas en las fachadas con una altura máxima de 3 metros.

Las cercas de separaciones entre parcelas tendrán una altura máxima de 1,80 metros, pudiéndose sobrepasar dicha altura mediante cerramiento vegetal.

## 6. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### 6.1. DERRIBOS Y VERTIDOS DE ESCOMBROS.

Será preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificaciones, previo proyecto suscrito por técnico competente. Al procederse al derribo habrán de impedirse las molestias o peligros a los viandantes mediante pantallas o cercas que resulten adecuadas.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

Los escombros no podrán depositarse en la vía pública, sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

#### 6.2. ZANJAS Y CALICATAS.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos establecidos. Además, se depositará una fianza en la oficina de Depositaria para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndose simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

#### 6.3. SEÑALIZACIÓN EN LA VÍA PÚBLICA.

Los materiales que se empleen en las obras, que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche la instalación de alumbrado suficiente y adecuado que denote peligro en prevención de accidentes. En caso de no tomar las medidas pertinentes, el propietario de las obras y el contratista de las mismas serán responsables de los daños que ocasionen.

Igual precaución se tomará en caso de que estuviesen abiertas zanjas y calicatas, debiendo delimitar con cuerdas y vallas el recinto y colocar, además, carteles y señales de prevención adecuadas.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, aunque hayan realizado el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

#### 6.4. INICIO DE LAS OBRAS.

No podrá comenzarse ninguna obra sin estar en posesión el interesado de la correspondiente licencia municipal de obras y del justificante de haber satisfecho los derechos municipales.

#### 6.5. ANDAMIOS.

Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir con las condiciones estipuladas en la reglamentación prevista para estos casos, exigiéndose además la correspondiente dirección facultativa



#### 6.6. GRUAS.

Para la instalación de torres-grúas se requiere licencia municipal, con el estricto cumplimiento de las condiciones impuestas por la legislación vigente.

#### 7. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Se establece como obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamientos por vivienda en el interior de las parcelas que, en caso de ser cubierta, deberá utilizar los mismos materiales que la edificación principal. Se prohíbe expresamente el uso de fibrocemento, aluminio o plástico.

#### 8. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.

Las edificaciones principales únicamente podrán destinarse a vivienda unifamiliar. Se admitirán, no obstante, en las plantas bajas, los usos compatibles.

Las edificaciones secundarias, por su propia naturaleza, son simples elementos auxiliares y complementarios de las principales. Las edificaciones secundarias sólo podrán destinarse a garajes, paelleros y otros usos similares, sin que puedan habilitarse para viviendas.

En las zonas verdes públicas, de manera excepcional, podrán ubicarse edificaciones con una superficie máxima equivalente a 0,050 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y una altura máxima de 3,50 metros, siempre que las mismas tengan por finalidad la prestación o satisfacción de servicios y necesidades de interés colectivo y, además, sean compatibles con el destino de uso público.

Los espacios libres privados quedan vinculados a la propiedad de cada parcela. En ellos se permitirá el aparcamiento de vehículos y queda prohibido el almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del conjunto.

Con carácter general se consideran en el sector usos compatibles los siguientes:

- a) Socio-cultural.
- b) Recreativo.
- c) Asistencial.
- d) Educativo.
- e) Comercial.



Las condiciones de edificabilidad serán las mismas que las establecidas en el punto 4. de estas Normas para las viviendas.

Se considera prohibido en el sector el uso industrial.

## 9. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

La composición de los edificios es libre.

Cuando a causa de una construcción quede o pueda quedar un muro medianero al descubierto y visible desde la calle, el propietario causante deberá decorar dicho muro dotándole de un tratamiento de fachada.

Se evitarán las vistas desde la vía pública de los elementos de servicio de las edificaciones, tales como tendedores, por medio de celosías y otros elementos que resguarden la vista desde el exterior.

Se utilizarán materiales nobles de forma y colorido adecuados al carácter de la zona, extremando al máximo el cuidado de las condiciones de ornato que requiere esta zona residencial, tanto en las zonas edificadas como no edificadas.

Se prohíbe la instalación, en cualquier parte de los edificios, de anuncios, rótulos o cualquier otro tipo de publicidad.

No se permiten las cubiertas de fibrocemento.

## 10. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

### 10.1. DE LAS EDIFICACIONES.

Como regla general se aplicarán las Normas exigidas por la legislación vigente.

Las alturas mínimas libres en locales serán de 2,50 metros.

Todo edificio con sótano o semisótano por debajo del nivel del alcantarillado, deberá disponer de un sistema de recogida de agua y vertido al alcantarillado mediante bombeo.

Las piscinas contarán con el correspondiente sistema de depuración.



#### 10.2. DESAGÜES.

Las aguas sucias procedentes del saneamiento, las sobrantes del riego y las de renovación de piscinas, en su caso, serán conducidas, a cargo del propietario, hasta la red general de alcantarillado o saneamiento, no permitiéndose su vertido a los viales ni a los terrenos propios o ajenos.

#### 11. ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Correrá a cargo del Ayuntamiento, una vez haya éste recepcionado las obras de urbanización.

#### 12. CONTROL DE LA EDIFICACIÓN. LICENCIAS.

Conforme a lo establecido en el artículo 214 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estarán sujetos a previa licencia, entre otras actividades, las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, etc.

Para poder edificar será preceptiva, por tanto, la previa Licencia Municipal a que se refiere el artículo citado. Dicha licencia será concedida, si procede, una vez presentada la correspondiente documentación en el Ayuntamiento e informada por los Servicios Técnicos Municipales.

Una vez finalizada la edificación deberá tramitarse y obtenerse la Cédula de Habitabilidad, cuya posesión constituye condición necesaria para la ocupación de la vivienda.

#### 13. ALCANCE DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS.

La obligatoriedad de estas Normas y Ordenanzas alcanzará a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo comprendido en el terreno ordenado urbanísticamente por el presente Plan Parcial.



## 14. ANEXOS

### 14.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para la ejecución del presente Plan Parcial se establece con carácter prioritario el sistema de compensación, gestionando y ejecutando la urbanización los mismos propietarios del sector con solidaridad de beneficios y cargas.

### 14.2. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

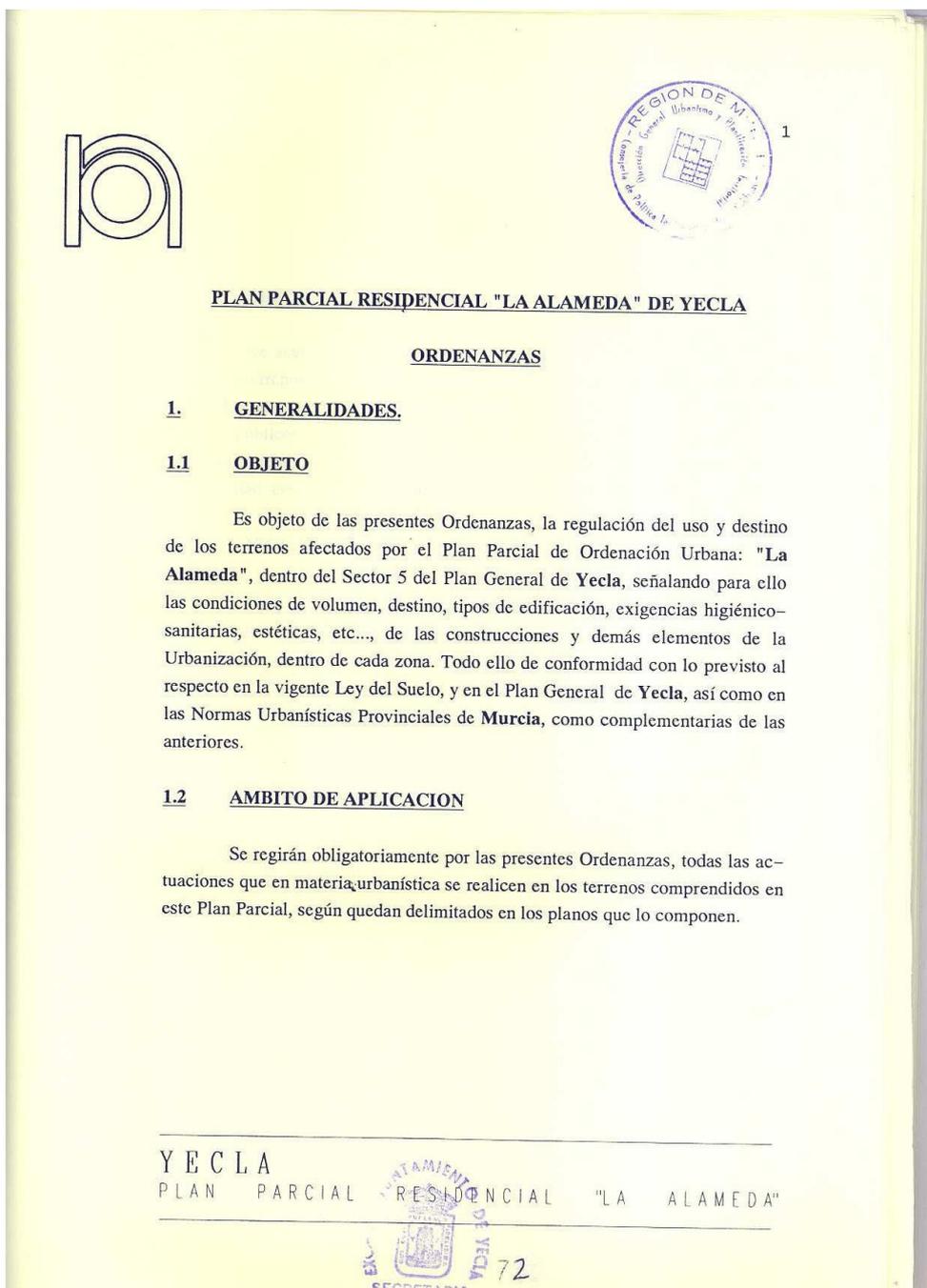
La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento a partir de su recepción por parte del mismo.



En Yecla, julio de 2004



**VII.II. PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA".**





2

**1.3 DESTINO DE LOS TERRENOS QUE SE ORDENAN**

De acuerdo con el Plan General de Yecla, el uso y destino previsto para los terrenos incluidos en este Plan Parcial, es el de zona residencial de baja densidad, en la que se construirán viviendas, rodeadas de espacios verdes, privados y públicos, estableciéndose todos aquellos servicios necesarios para el funcionamiento autónomo del núcleo, así como para obtener un ambiente de comodidad, esparcimiento y descanso propio de este tipo de Urbanizaciones.

**1.4 VIGENCIA**

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el siguiente día a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Murcia, y tendrá vigencia indefinida.

**1.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se estará en su caso, a lo que establezca el Plan General de Yecla y a las disposiciones de mayor rango y ámbito territorial, con alcance general en este término municipal.

---

Y E C L A  
 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"

---





3

**2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

Con el fin de evitar confusiones, en la utilización de términos urbanísticos, se describen a los efectos de estas Ordenanzas, los conceptos de interés general.

**2.1 MANZANA**

Superficie delimitada por los límites de las vías que la circundan, o por espacios públicos, pudiendo ser los viales delimitadores, tanto de tráfico rodado como peatonales.

**2.2 ALTURA EDIFICABLE**

Se denomina altura edificable a la distancia en metros, que se permite en la edificación, medida desde la rasante hasta el punto inferior del último forjado, que sirve de base a la última terraza o cubierta.

**2.3 ALINEACIONES OFICIALES**

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones y determinan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, viales peatonales o rodados.

**2.4 RASANTE**

Se denomina rasante a la cota de la acera de la calle donde da frente una edificación.

YECLA  
PLAN PARCIAL ORDENACION URBANISTICA "LA ALAMEDA"





**2.5 PLANTA EDIFICABLE**

Se denomina planta, a cada uno de los espacios entre forjados de la edificación, mayor de 2.50 m. de altura libre, tanto situada en bajo, como en piso, sótano o semisótano. El número de plantas edificables a efectos urbanísticos será el de las situadas por arriba de la rasante, y los semisótanos cuya cara superior de forjado supere 1.00 m. por arriba de la rasante del viario.

**2.6 SOTANO**

Se denomina sótano a la planta de edificación proyectada o construida bajo la rasante de la parcela, con una tolerancia hasta los 45 cm. por arriba de la misma.

**2.7 SEMISOTANO**

Se denomina semisótano a la planta situada por debajo y por arriba de la rasante, sin superar por arriba de ella los 1.00 m. en cuyo caso constituiría planta baja a efectos urbanísticos.

**2.8 PLANTA BAJA**

Se denomina planta baja a la situada sobre la rasante.

**2.9 RETRANQUEO**

Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y las líneas de la edificación, tanto en línea de fachada como en los restantes linderos de la parcela.

YECLA  
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"





5

**2.10 VOLUMEN EDIFICABLE**

Se denomina "volumen edificable" al producto de multiplicar la edificabilidad de la parcela, o sector, por su superficie.

La edificabilidad o capacidad relativa de edificación de una parcela o sector, se mide en metros cúbicos edificables por cada metro cuadrado de parcela o sector.

La medición del volumen proyectado o construido, se hará planta por planta multiplicando su superficie proyectada o construida por su altura total (libre más forjado). A efectos de contabilidad urbanística para su adecuación al volumen edificable, los espacios abiertos en una o más caras y cubiertos, sean plantas bajas o pisos, cuentan con la mitad de su superficie, siempre que su profundidad no supere dos veces el ancho de dicho espacio. Tanto si la supera como si el espacio cubierto se cierra total o parcialmente por todos sus lados, cuenta la superficie completa.

La altura de los posibles muretes o barandillas laterales de las caras abiertas, no superarán los 1.05 m. en ningún punto de la superficie a contabilizar. La celosía o cierres calados se consideran cierres a efectos de esta contabilidad.

**2.11 DENSIDAD**

Se denomina densidad a los efectos de estas Ordenanzas y en cumplimiento de lo previsto en la Ley de Suelo, al número de viviendas permitidas sobre cada manzana o sector. Siendo tope máximo del conjunto del Plan, la densidad de 40 viviendas por Ha. establecida en el Plan General de Yecla.

YECLA  
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"



76



6

**2.12 VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Son construcciones residenciales de un máximo de 10 m. de altura, que corresponden cada una a una parcela edificable. Pueden ser de carácter aislado, es decir, con retranqueos tanto a fachada como a lindes; agrupadas, o en línea, en cuyo caso guardarán los retranqueos a fachada y el retranqueo a lindes solo, respecto del conjunto de estas edificaciones.

**2.13 UNIDAD DE ACTUACION**

Superficie sùmamente flexible dentro del Planeamiento, sujeta al ùnico requisito de ser capaz de asumir la justa distribuci3n de beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

**2.14 UNIDAD DE ACTUACION DISCONTINUA**

Son aquellas superficies sùmamente flexibles dentro del Planeamiento que se delimitan con m1s de una lnea perimetral envolvente, agrupando superficies discontinuas en el espacio que sumen conjuntamente la equivalente proporci3n de cargas y beneficios del Planeamiento que permita la justa distribuci3n de los mismos en el 1mbito del Plan.

---

Y E C L A  
 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"

---





7

**3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

**3.1 CALIFICACION DEL SUELO**

Los terrenos comprendidos en este Plan Parcial se califican según su destino, de la forma siguiente:

- A) Viales (peatonales o rodados)
- B) Zonas de equipamientos y dotaciones
- C) Zonas verdes o espacios libres
- D) Zona de edificación privada o solares edificables.
- E) Zona de recreo infantil, máximo 3%

**3.2 ESTUDIOS DE DETALLE**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la vigente Ley del Suelo, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar la Ordenación del presente Plan Parcial.

**3.3 PROYECTOS DE URBANIZACION**

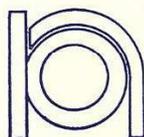
La ejecución del presente Plan requiere el desarrollo mediante Proyectos de Urbanización, de los distintos servicios urbanos previstos. Los Proyectos de Urbanización observarán las dotaciones mínimas exigidas en las Normas de Urbanización del Plan General de Yecla .

Todas las conducciones serán subterráneas.

Y E C L A  
PLAN PARCIAL ORDENACION URBANISTICA "LA ALAMEDA"



78



8

**3.4 PARCELACION**

La parcela mínima para los distintos tipos de edificación se fija en el apartado correspondiente a cada uno de ellos de estas Ordenanzas.

La parcela mínima es indivisible. Podrán dividirse aquellas parcelas de superficie superior a la mínima mediante el correspondiente proyecto de parcelación, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en estas Ordenanzas, para lo cual se solicitará del Ayuntamiento la correspondiente licencia de parcelación.

**3.4.1. Superficie mínima de cada parcela**

La parcelación prevista en este Plan Parcial es indicativa.

La superficie mínima de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar aislada, será de 500 m<sup>2</sup>, y la fachada mínima 16 m.

En las viviendas unifamiliares en hilera la parcela mínima será de 125 m<sup>2</sup> (Círculo 6 m en vis. en hilera) = FACHADA ⇒ ART 34.3

YECLA  
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"





9

**3.4.2. Superficie a ocupar por la edificación en cada parcela**

Superficie máxima a ocupar en cada parcela o índice máximo de ocupación:

Para Vivienda Unifamiliar Aislada:

- Edificación principal dedicada a vivienda: El 30% de la parcela.
- Edificación secundaria destinada a garajes, cobertizos o anexos de la edificación principal: 10% de la parcela.
- El 60% restante de la superficie de la parcela se considerará como espacio libre de utilización privada, pero no susceptible de edificación.

Para Vivienda Unifamiliar en hilera:

- Edificación única incluyendo vivienda, garaje y trastero: el 70% de la parcela para cada vivienda.
- El 30% restante se considerará como espacio libre de utilización para cada vivienda.

**3.4.3. Configuración y características de las parcelas**

La configuración y características de las parcelas son las establecidas en el plano parcelario que se acompaña al presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana. En todo caso, para que la parcela pueda considerarse edificable debe ser susceptible de inscribirse en ella una circunferencia cuyo diámetro no sea inferior a 16 metros, en el caso de vivienda aislada y 6 m. en el de viviendas en hilera.

Y E C L A  
 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"

80



10

**3.4.4. Agrupación de parcelas**

Las parcelas serán susceptibles de reagruparse para formar otra u otras mayores.

**3.4.5. Segregación de parcelas**

Podrán subdividirse las parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones previstas en las presentes Ordenanzas respecto a la superficie y configuración de la parcela mínima indivisible.



11

#### **4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

##### **4.1 ALINEACIONES OFICIALES**

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública u otros espacios de destino y uso público.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas, se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.

##### **4.2 TIPOS DE EDIFICACION**

Se permite en el ámbito del presente Plan, la tipología de:

1.- Viviendas Unifamiliares en Hileras.

2.- Viviendas Unifamiliares aisladas o unifamiliares en agrupaciones distintas a la hilera, previa aprobación de Estudio de Detalle que abarque una o varias manzanas enteras.

Los Estudios de Detalle respetarán los parámetros de edificabilidad de la zona, retranqueos y demás determinaciones de aplicación general y cuidarán especialmente de que no se produzcan medianeras vistas, integrándose plenamente en la ordenación general de la zona.

Todo ello con las condiciones de edificabilidad que se establezcan en estas Ordenanzas, y bajo las premisas que a continuación se detallan.

YECLA  
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"



82



**4.2.1 Vivienda Unifamiliar Aislada**

a) Edificación principal.- En cada parcela solo podrá construirse un único edificio destinado a vivienda unifamiliar, el cual constituye la edificación principal. Cada edificio se compondrá como máximo de una planta de sótano o semisótano, planta baja y dos plantas con terraza o cubierta.

b) Edificación secundaria.- Se autorizan las edificaciones secundarias como anexo a la edificación principal y adosadas a las mismas, destinadas a garaje, paelleros, y usos similares, siempre que guarden sus debidas condiciones estéticas y no supere entre la edificación principal y la secundaria el volumen máximo edificable.

Se permitirá la edificación secundaria adosada a la valla medianera siempre que haya acuerdo con los colindantes y estén más retrasadas que la fachada de la edificación principal respecto a la calle.

Del mismo modo, se autoriza en cada parcela, la construcción de una piscina.

c) Volumen máximo edificable

El volumen máximo de edificación o edificabilidad máxima bruta permitido, será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. ó de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de sector, comprendiendo tanto la edificación principal como la secundaria.

El volumen máximo de edificación o edificabilidad máxima neto permitido, será de 3,525 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. ó de 1,175 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela edificable, comprendiendo tanto la edificación principal como la secundaria.





13

d) Alturas

Altura mínima.– Las edificaciones principales deberán tener una altura mínima a cornisa, de 3 m.

Altura máxima.–

1) Edificaciones principales.– Diez metros a contar desde el nivel de la acera en el punto medio de la fachada. Si las cotas de la parcela fuesen superiores a las de la acera, la altura máxima se contará desde la cota máxima de la parcela en su estado primitivo.

2) Edificaciones secundarias.– Se aplicarán los criterios del apartado anterior, pero con altura máxima de 3m.

Por encima de la altura máxima permitida, solo podrán levantarse: chimeneas, instalaciones de captación de energía solar o eólica, e instalaciones similares.

e) Retranqueos y voladizos

Edificación principal:

Al frente principal.– Las edificaciones y construcciones se retranquearán 4 m. desde la alineación de la calle o vía principal.

A las líneas laterales.– El retranqueo será como mínimo de 3 m. desde la línea de separación con las parcelas colindantes.

YECLA  
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "LA ALAMEDA"



85



14

Al límite trasero de la parcela. - Retranqueo mínimo de 3 m.

Edificación secundaria:

Al frente principal. - 5 m.

A los lindes con parcelas colindantes. - 3 m.

En ningún caso podrán construirse voladizos en las partes traseras y laterales que no observen la distancia mínima a los lindes de las parcelas colindantes.

#### 4.2.2 Viviendas Unifamiliares en Hilera

a) En este tipo de edificación, no se permitirá la edificación secundaria entendida como cuerpo aparte, tanto la edificación principal como secundaria, formarán un solo cuerpo y volumen, es decir, solo podrá darse dentro de agrupaciones.

b) Volumen máximo:

El volumen máximo de edificación o edificabilidad máxima neta permitido, será de  $3,525 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . ó de  $1,175 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . de parcela edificable, comprendiendo tanto la edificación principal como la secundaria.





15

c) Alturas máximas:

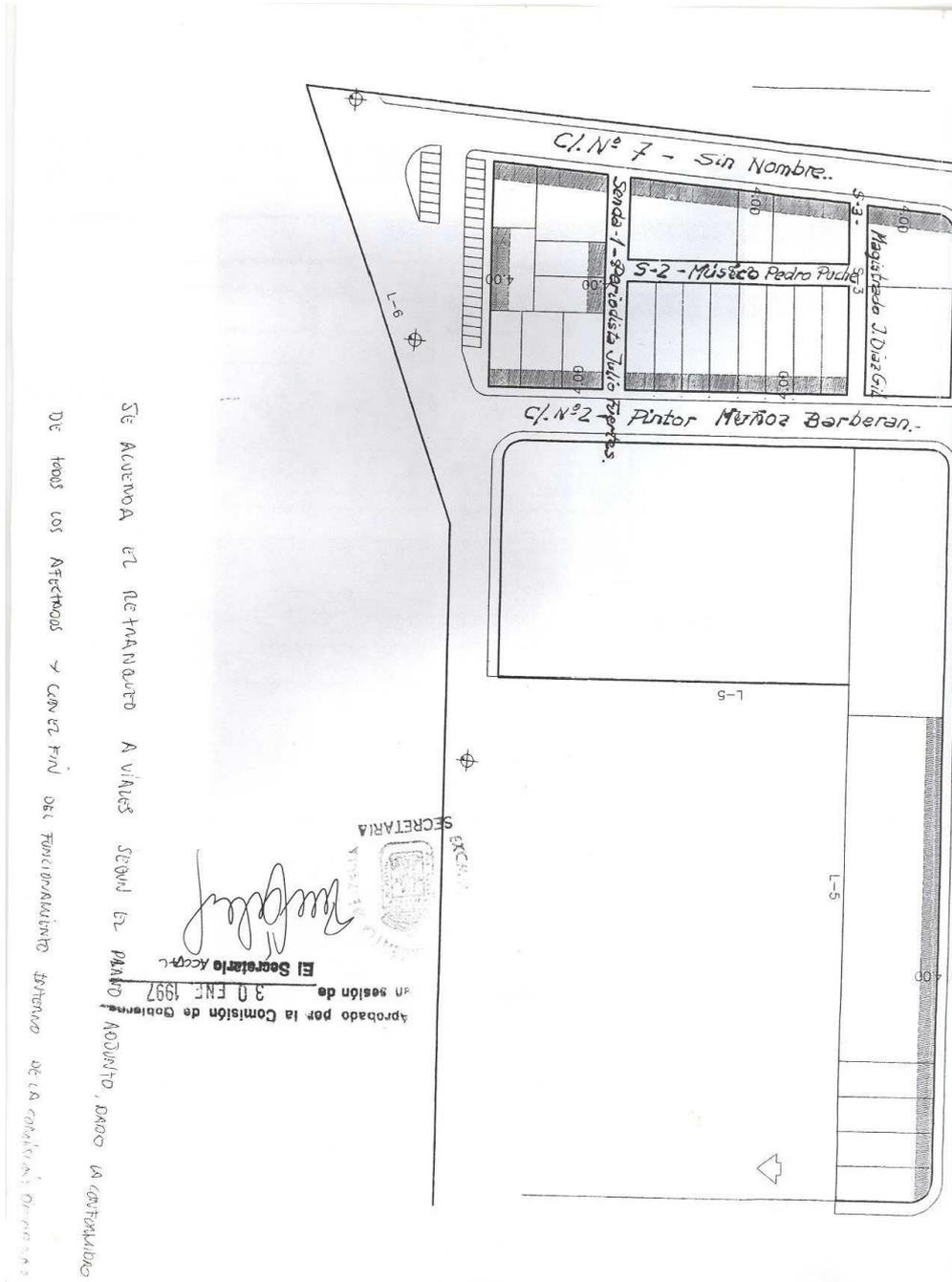
1) Altura máxima: Diez metros a contar desde el nivel de la acera en el punto medio de la fachada. Si las cotas de la parcela fueran superiores a las de la acera, la altura máxima se contará desde la cota máxima de la parcela en su estado primitivo.

Por encima de la altura máxima permitida solo podrán levantarse: chimeneas, instalaciones de captación de energía solar o eólica, e instalaciones similares.

d) Retranqucos y voladizos:

- Al frente principal: 4 m. desde la alineación de la calle o vía principal.
- A las líneas laterales: hasta la medianera.
- Al límite trasero de la parcela: hasta el mismo límite.





**VII.III. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR U.P.R.2 "PARAJE RASILLO".**



●  
**O R D E N A N Z A S**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

●  
U. P. R. - 2 "PARAJE RASILLO"

YECLA

DILIGENCIA: El Sr. Alcalde, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales de 27 de mayo de 1997, y mediante resolución de 5 de junio de 1997, tomó conocimiento del presente proyecto "Plan Especial Paraje del Rasillo".

Yecla a 10 de junio de 1997

El Secretario firma.



*[Handwritten signature]*

SR. JUAN CARLOS GONZÁLEZ SORIANO



### PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

### SECTOR U.P.R. - 2 "PARAJE RASILLO"

### YECLA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno DEFINITIVAMENTE  
en sesión de 7 - ABRIL - 1997

El Secretario firma.



*[Handwritten signature]*

SR. JUAN CARLOS GONZÁLEZ SORIANO



PROMOTOR: CERRO LA FUENTE, S. L.

REDACTOR: MIGUEL GARULO MUÑOZ, ARQUITECTO

*[Handwritten signature]*

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"



## T I T U L O I

### GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector identificado en los planos de ordenación del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Yecla (según los términos de la Modificaciones del Plan General números 2 a 8) con la clave S.U.P.R.-2.

Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1.992 (TRLR) y sus Reglamentos urbanísticos, en lo no afectado por la entrada en vigor de aquella, las Leyes regionales murcianas 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General, y 10/1995, de 24 de abril, de Modificación de las Atribuciones de los Órganos de la Comunidad Autónoma en Materia de urbanismo y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Yecla, cuyas determinaciones se han seguido en su integridad, tal como impone el artículo 83 de la primera de ellas.

MIGUEL GARULO MUÑOZ, ARQUITECTO D.F. URBANISTA

PROMOTOR: "CERRO LA FUENTE,S.L."

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

T I T U L O II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4º.- División del sector en zonas.

El suelo del sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indica el artículo 83.2.b, c, d y e del TRLS de 1992, en las siguientes zonas:

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA

A.- ZONA EDIFICABLE CON DESTINO PRIVADO (incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del quince por ciento del aprovechamiento medio):

**Z<sub>a</sub>:** Zona de edificación de viviendas unifamiliares (aisladas, aisladas pareadas y adosadas) y de edificios plurifamiliares aislados. Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, artículo 9º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación. Dentro de la misma se enclavan las dos ubicaciones para centros de transformación, cuya situación exacta se formalizará al ejecutarse las primeras viviendas del sector, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización y la Compañía suministradora Iberdrola.

**SC:** Zona reservada para la construcción del equipamiento comercial y social al servicio del sector. Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, artículo 10º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PÚBLICA Y VIARIO:

**E:** Zona reservada para la construcción de un centro docente según el estándar fijado para dicho uso en los artículos 83.2.d del TRLS y 50 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 11º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"



- V: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 12º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

**Artículo 5º.- Estudios de detalle.**

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículo 128 de la Ley del Suelo de 1992).

Especialmente, no podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar la edificabilidad total señalada por el Plan, los retranqueos obligados y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán y, eventualmente deberán, formularse estudios de detalle con las finalidades siguientes:

a) Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas por el Plan Parcial.

b) Reordenar la edificabilidad media proyectada con criterios diferentes a la mera aplicación del coeficiente de edificabilidad en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado; en este supuesto se tramitará y aprobará conjuntamente con el correspondiente proyecto de compensación o de parcelación un Estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad media, las alturas y el número de viviendas máximos previstos en el Plan Parcial.

MIGUEL GARULO MUÑOZ, ARQUITECTO D.F. URBANISTA

PROMOTOR: "CERRO LA FUENTE, S.L."

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA



**Artículo 6°.- Parcelaciones.**

La modificación de las fincas adjudicadas mediante el preceptivo proyecto de reparcelación requerirá la concesión de la oportuna licencia de parcelación según dispone el artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 7°.- Proyecto de urbanización.**

Con arreglo a lo señalado en el artículo 82 de la Ley del Suelo se formulará el Proyecto de urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes ordenanzas.

El ámbito del Proyecto de urbanización será el de la única unidad de ejecución proyectada en el sector y habrá de ser formulado por la propiedad de los terrenos incluidos en el mismo.

Especialmente habrán de reflejarse en él las normas en vigor, estatales y regionales, relativas a la supresión de barreras arquitectónicas (Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, Ley regional 5/1995 y -en tanto ésta no tuviere desarrollo reglamentario- el Decreto 39/1987, de 4 de junio sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación).

FIGUEROA GARULO MUÑOZ, ARQUITECTO D. F. URBANISTA

PROMOTOR: "CERRO LA PUENTE, S.L."

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA



T I T U L O    I I I

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES

CON DESTINO PRIVADO

Artículo 8º.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso dominante en el sector, tal como se indica en la página 33 de las NN. UU. del Plan General de Yecla es el residencial, admitiéndose como usos compatibles diversos otros (entre los que no se encuentran los industriales).

Artículo 9º.- Normas particulares de la zona Z<sub>a</sub>.

La zona Z<sub>a</sub>, destinada a la edificación de viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas, y adosadas) y de viviendas agrupadas en edificación aislada por los cuatro costados comprende la casi totalidad del suelo de uso lucrativo, en siete manzanas edificables.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

MIGUEL GARULO MONCZ, ARQUITECTO D.F. URBANISTA

PROMOTOR: "CERRO LA FUENTE, S.L."

ZONAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"



I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La altura de los mismos no podrá exceder de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) en los zócalos de fábrica cerrada, en tanto que los elementos de tipo diáfano, tales como rejería, tela metálica, etc., podrán llegar hasta dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con el vallado. Deberán permitir, mediante la previsión de huecos suficientes, el paso de las aguas pluviales sin interferencias sensibles.

B. Se admiten en especial:

1°. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas aisladas.

2°. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas agrupadas, normalmente pareadas o adosadas.

3°. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas en propiedad horizontal en edificación aislada.

3°. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

4°. Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal u hospedaje en edificio exclusivo.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"



5º. Los usos asistenciales, educativos, socio-culturales y comerciales en planta baja o en edificio exclusivo.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos. En especial lo está la construcción de sótanos y bodegas subterráneas.

III.- Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"	YECLA
--	-------

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación aislada se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>), en el supuesto de proyectarse tipologías unifamiliares (Aisladas, pareadas o adosadas), y no menor de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) cuando se proyecten edificaciones plurifamiliares.

Dispondrá de una fachada no inferior a seis metros (6,00 m) para edificación adosada, nueve metros (9,00 m) para pareadas, doce metros (12,00 m) para edificación aislada unifamiliar y veinte metros (20,00 m) para edificaciones plurifamiliares, de manera que pueda alojar en su interior un círculo con diámetro equivalente a la longitud de fachada.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

A. Las edificaciones de tipología unifamiliar deberán guardar un retranqueo al menos igual a dos metros (2,00 m) contado desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

B. Las edificaciones plurifamiliares deberán guardar un retranqueo al menos igual a tres metros (3,00 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

A. Las edificaciones de tipología unifamiliar podrán adosarse a los linderos transversales a las vías públicas, dentro de la banda conformada por los retranqueos a éstas señalados en el apartado VI y por el de tres metros (3,00 m) a los testeros de las parcelas cuando fueren objeto de un proyecto arquitectónico común o mediare la conformidad expresa del propietario colindante; esta conformidad expresa para adosarse a la medianera deberá efectuarse en escritura pública y hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

En los restantes supuestos deberán guardar un retranqueo al menos igual a tres metros (3,00 m) desde los linderos.

B. Las edificaciones plurifamiliares deberán adosarse a otras plurifamiliares o guardar un retranqueo al menos igual a seis metros (6,00 m) al resto de las fachadas.

C. Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de seis metros (6,00 m). No obstante en agrupaciones de viviendas de tipología unifamiliar éstas podrán adosarse entre sí según demande la composición de la agrupación.

Los equipamientos diáfanos de jardín podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"



La separación entre la edificación principal y los garajes podrá reducirse hasta tres metros (3,00 m). En todo caso los garajes podrán integrarse en la edificación principal.

IX. Ocupación del solar. 60%

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del sesenta por ciento (60 %) de su superficie.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura de la edificación <sup>maxima</sup> no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (B+2) {G-2}, en el supuesto de tipologías de vivienda unifamiliar y de cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (B+3) {G-2} en el supuesto de otras tipologías. 10,50

B. Igualmente, la altura de la edificación en tipologías de vivienda unifamiliar no deberá exceder de diez metros cincuenta centímetros (10,50 m) sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela, siempre que esta no exceda de treinta metros, en cuyo caso y solo a estos efectos se dividirá la parcela en porciones de esta magnitud. 13,50

En otras tipologías, la altura de la edificación no deberá exceder de trece metros cincuenta centímetros (13,50 m) medida del mismo modo.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50 %) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA



XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar <sup>n.b.</sup> en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

→ D. Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habrá de preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda (con 25 m<sup>2</sup> de superficie bruta por plaza. La vinculación de dicha superficie a este fin habrá de efectuarse mediante comparecencia que impida la utilización de ésta para otros usos.

En el caso de construcción de un edificio exclusivo para esta finalidad, podrán concretarse, a través del oportuno Estudio de Detalle, los edificios de su entorno que mediante las plazas generadas por él, se hallen dispensados de esta reserva.



XIII. Edificabilidad.

A. El número máximo de viviendas permitido por manzana será el expresado en el plano de ordenación nº 2, "Usos pormenorizados".

B. La edificabilidad o "índice de techo" total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de uno con once metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ( $1,11 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).

La edificabilidad construida, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies sobre rasante, cubiertas y cerradas, incluyendo en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendedores y similares) hasta un máximo total del diez por ciento (10 %) sobre la superficie útil cerrada.

XIV. Composición urbanística y remodelaciones.

A. La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de edificación aislada (en sus modalidades de vivienda unifamiliar aislada, adosada y agrupada y de edificación plurifamiliar) por lo que una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de ejecución podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a las mismas utilizando el coeficiente de edificabilidad media por manzana señalado en el epígrafe anterior.

B. No obstante si se pretende transferir la porción de edificabilidad no utilizada al proyectarse cualquiera de estas tipologías (diferencia entre la edificabilidad media de la manzana y la propuesta realmente en ella), la ubicación de la edificabilidad media atribuida por el Plan Parcial podrá ser remodelada con arreglo a las siguientes especificaciones:

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"	YECLA
--	-------

1ª. El ámbito del correspondiente Estudio de Detalle abarcará manzanas completas y éste deberá incluir un proyecto de parcelación.

2ª. La edificabilidad media del ámbito de la remodelación mantendrá la media establecida por el Plan Parcial.

3ª. La tipología resultante en todas las parcelas y manzanas habrá de ser la correspondiente a edificaciones aisladas por los cuatro costados en sus diversas modalidades.

4ª. La altura máxima y los retranqueos serán los indicados en los epígrafes anteriores X, VI, VII, y VIII. La ocupación máxima, manteniendo la media prevista por el Plan Parcial para el ámbito de la remodelación, podrá llegar hasta el setenta por ciento (70 %) en solares concretos.

Artículo 10º.- Normas particulares de la zona SC.

La zona SC, reservada para la construcción del equipamiento comercial y social al servicio del sector, se proyecta con la imprescindible flexibilidad de usos que las circunstancias del sector exigen.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE BASILLO"



La altura de los mismos no podrá exceder de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) en los zócalos de fábrica cerrada, en tanto que los elementos de tipo diáfano, tales como rejería, tela metálica, etc., podrán llegar hasta dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con el vallado. Deberán permitir, mediante la previsión de huecos suficientes, el paso de las aguas pluviales sin interferencias sensibles.

B. Se admiten en especial:

- 1°. El uso comercial en cualquier categoría.
- 2°. Los restaurantes, bares, cafeterías y equivalentes.
- 3°. Los usos propios de clubes sociales, tanto al servicio de las viviendas del sector como de otros.
- 3°. Los usos asistenciales, educativos, socio-culturales públicos o privados.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos. En especial lo está la construcción de sótanos y bodegas subterráneas.

III.- Accesos.

Los accesos al edificio desde la vía pública deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

VIII. Ocupación del solar.

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del setenta por ciento (70 %) de su superficie.

IX. Altura máxima de la construcción.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (B+2) {G-2}.

B. Igualmente, la altura de la edificación no deberá exceder de diez metros cincuenta centímetros (10,50 m) sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50 %) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.

X. Aspecto exterior de las edificación.

A. La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"

YECLA



C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcción.

XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o "índice de techo" total no podrá exceder de doscientos setenta y cuatro con cuarenta metros cuadrados de superficie construida (274,40 m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies sobre rasante, cubiertas y cerradas, incluyendo en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total del diez por ciento (10 %) sobre la superficie útil cerrada.



TITULO IV

NORMAS APLICABLES A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PUBLICA

Artículo 11°.- Normas particulares de la zona E de centros docentes.

La zona E comprende la dotación establecida para el uso docente.

Para satisfacer los requisitos señalados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento -artículo 9°, que determina que los sectores de hasta 250 viviendas forman unidades elementales- se han agrupado las reservas docentes exigibles en una parcela de 2.009 m<sup>2</sup> de superficie.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos.

Solo se admiten los usos docentes en centros oficiales de titularidad pública para los ciclos de guardería y de preescolar, E.G.B. y Enseñanza secundaria.

No obstante, previo informe de departamento competente en materia de Educación, podrá ser destinada transitoria o definitivamente a cualquier uso dotacional cultural o deportivo.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA



II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos al centro escolar desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

La edificación deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela o situarse en el interior del edificio.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA



V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales

La edificación deberá guardar un retranqueo al menos igual a tres metros (3,00 m) desde la alineación exterior de las vías públicas.

VI. Ocupación del solar.

Ninguna de las plantas tendrá una superficie construida, superior al sesenta por ciento (60 %) de la superficie total de la parcela.

VII. Altura máxima de la construcción.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (B+2).

B. Se permite la construcción de un (1) sótano.

C. La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros y medio (10,50 m) sobre el pavimento de la planta baja.

VIII. Aspecto exterior de la edificación.

A. La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

IX. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado.

X. Edificabilidad.

La edificabilidad total sobre rasante no podrá exceder de un metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de superficie neta de la parcela.

Artículo 12º.- Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres supone el diez por ciento de la superficie del sector, muy por encima del estándar de 18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que además del anterior debe respetarse.

Aun así, funcionalmente, el sistema de espacios libres del Plan Especial consta de otros elementos (acerado y áreas libres privadas) de importantes dimensiones, cuya regulación se contiene en el articulado de las correspondientes zonas.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE BASILLO"

YECLA

Las condiciones de uso serán las establecidas por las NN.UU: del P.G.M.O.U., garantizando en todo caso su carácter de dominio y uso públicos, impidiendo cualquier uso anormal de los mismos.

#### TITULO V

#### CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VAIS PUBLICAS.

##### Artículo 13°.- Generalidades.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en las Normas de Urbanización contenidas en las NN. UU. del Plan General Municipal.

##### Artículo 14°.- Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y aceras.

Los viales previstos en el Plan Parcial, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano de ordenación, deberán ejecutarse según lo dispuesto en el oportuno Proyectos de urbanización de la Unidad de ejecución. Un avance de las características de dichas obras se incluye como anejo al Estudio económico-financiero del presente Plan Parcial.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO" YECLA

En las bandas de aparcamiento deberán señalarse los correspondientes a minusválidos (4 plazas, levemente superior al 2 % del total).

Las aceras que junto a sus restantes funciones son elementos importantes del sistema de espacios libres deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas las calles deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes.

Artículo 17°.- Saneamiento y abastecimiento de agua.

Las condiciones técnicas del Proyecto de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las dispuestas por el Servicio Municipal correspondiente. Igualmente, un avance de las características de las obras se adjunta como Anejo al Estudio económico-financiero del Plan Parcial.

Artículo 18°.- Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas del Proyecto de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de electricidad. Centros de transformación".

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.P.R.-2 "PARAJE RASILLO"

YECLA



Artículo 19°.- Alumbrado exterior.

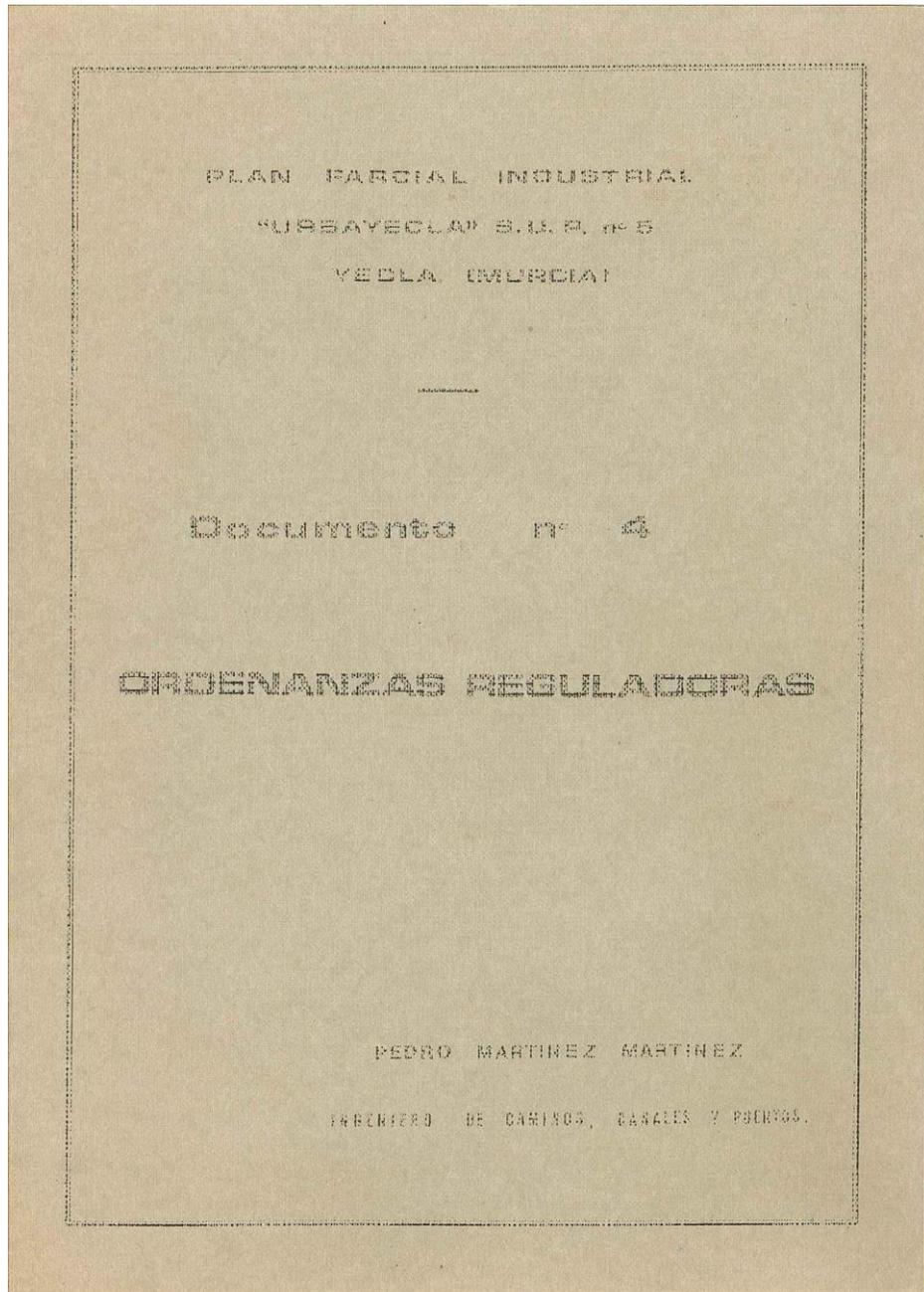
Las condiciones técnicas del Proyecto de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la instrucción MI BT009 "Instalaciones de alumbrado público", y a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

Yecla, 10 de enero/29 de julio de 1996  
EL ARQUITECTO

fdo: Miguel Garulo Muñoz



**VII.IV. PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "URBAYECLA".**



... 2 ...

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL " URBAYECLA " S:U.P. nº 5 YECLA

DOCUMENTO Nº 4 : ORDENANZAS REGULADORAS

1.- INTRODUCCION:

ORDENANZAS 1.1.- Objeto y ámbito de aplicación:

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Yecla, en relación con el sector nº 5 del Suelo Urbanizable Programado delimitado en los planos de este Plan Parcial.

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan.

ORDENANZA 1.2.- Normas Urbanísticas:

Las normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del término municipal de Yecla se consideran parte integrante de estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento.

ORDENANZA 1.3.- Relación con la legislación vigente:

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas -- están vinculadas a la legislación vigente, especialmente/ a la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1975, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos de estas Ordenanzas.

... 3 ...

ORDENANZA 1.4.- Desarrollo de las Ordenanzas:

Desde el punto de vista de sus funciones, las presentes Ordenanzas regulan la actividad edificatoria del área de este Plan.

Se incluyen bajo este concepto dos tipos de Ordenanzas:

- Ordenanzas generales.
- Ordenanzas particulares.

Las Ordenanzas Generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas Particulares establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

... 4 ...

2.- ORDENANZAS GENERALES. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

ORDENANZA 2.1.- Licencias y Obras:

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo de las Normas y procedimientos vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los Técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto fijan igualmente.

ORDENANZA 2.2.- Usos del Suelo:

De acuerdo con lo establecido en el Plano de Zonificación, se distinguen los siguientes usos del suelo:

- a) Zona industrial: Se admiten industrias de las categorías I, II y III definidas en el artículo 3.3.15 de la Normativa Urbanística del Plan General.
- b) Zona comercial: Incluye establecimientos de exposición y venta de productos, bares, cafeterías, restaurantes, etc... etc.

... 5 ...

- c) Zona asistencial: Se destinará a guardería, centro sanitario, local de reunión de propietarios de parcelas, etc...
- d) Zona deportiva: Albergará, junto a campos de deportes, las instalaciones complementarias como vestuarios, bar, etc.
- e) Zona verde: No admitirá edificación alguna salvo aquellas instalaciones vinculadas a la conservación, uso y mantenimiento de la zona verde, y su destino es la plantación de especies

ORDENANZA 2.3.- Proyecto de urbanización:

Los proyectos de urbanización establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del Suelo los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta.

Así mismo, estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización de Plan General de Ordenación del término municipal de Yecla.

Los proyectos de urbanización, establecerán asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas -- las acometidas a las distintas redes de servicios del -- área: agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de Normas Adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZAS 2.4.- Alineaciones y nivelaciones:

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial Industrial, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes son obligatorias en todos los polígonos, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que correspondan.

ORDENANZAS 2.5.- Tipos de edificación:

La edificación será exenta, observándose las características y determinaciones contenidas en las siguientes Ordenanzas.

Las viviendas para personal de vigilancia podrán ser aisladas, adosadas e integradas en la respectiva instalación industrial.

... 7 ...

3.- ORDENANZAS PARTICULARES:

ORDENANZA 3.1.- División en zonas:

El área objeto de este Plan regulado por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciales desde el punto de vista de sus funciones:

- 1.- ZONA INDUSTRIAL PRIVADA.
- 2.- ZONA INDUSTRIAL MUNICIPAL.
- 3.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL.
- 4.- EQUIPAMIENTO SOCIAL.
- 5.- PARQUE DEPORTIVO.
- 6.- ZONA VERDE.

A continuación se expresan para cada una de ellas las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc. y en general, todas ----- aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

ORDENANZA 3.2.- Zona industrial privada y municipal:

El tipo de edificación para esta zona será el industrial con las siguientes características:

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación -- aislada por los cuatro costados.
- 2.- El uso dominante y exclusivo es el industrial de los grados I, II y III definidos en el -- art. 3.3.15 de la Normativa Urbanística del -- Plan General.

... 8 ...

- 3.- La parcela mínima se fija en  $1.000 \text{ m}^2$  y tendrá una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m.
- 4.- El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en un 70 %.
- 5.- La separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela serán de 7'5 m. en el frente del vial y de 4 m. en los restantes.
- 6.- Altura máxima de 8 m., si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar ante la Administración.
- 7.- Edificabilidad máxima neta: 0'86 %  $\text{m}^2/\text{m}^2$ .
- 8.- Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.
- 9.- En el interior de cada parcela, se debe prever una plaza de aparcamiento por cada  $200 \text{ m}^2$  de edificación. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a  $20 \text{ m}^2$ .
- 10.- Condiciones de uso:
  - a) Almacenes.
  - b) Comercial concentrado.
  - c) Oficinas al servicio de la industria.
  - d) Deportivo.
  - e) Estaciones de servicio.
  - f) Vivienda, limitada a una unidad por uso -- principal adscrito al personal de vigilancia del establecimiento.

... 9 ...

ORDENANZA 3.3.- Zona equipamiento comercial:

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación -- aislada por los cuatro costados.
- 2.- Incluye establecimiento de exposición y venta de productos, bares, cafeterías, restaurantes etc...
- 3.- La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.
- 4.- El porcentaje máximo de ocupación por parcela será del 50 %.
- 5.- La separación mínima de la edificación a los/lindes de la parcela será de 10 m. en el frente del vial y de 5 m. en los restantes.
- 6.- Altura máxima de 8 m., si se tuviese que au-mentar la altura de la edificación por exigen-cias del uso, se deberá justificar ante la Ad-ministración.
- 7.- Edificabilidad máxima neta: 0'86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

... 10 ...

ORDENANZA 3.4.- Zona equipamiento social:

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación -- aislada por los cuatro costados.
- 2.- Incluye destinos de guardería, centro sanitario, local de reunión de propietarios de parcelas, actividades sindicales, etc...
- 3.- La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.
- 4.- El porcentaje máximo de ocupación por parcela será del 80 %.
- 5.- La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela serán de 10 m. en el -- frente del vial y de 5 m. en los restantes.
- 6.- Altura máxima de 8 m., si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar ante la Administración.
- 7.- Edificabilidad máxima neta: 0'86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

... 11 ...

ORDENANZA 3.5.- Zona Parque deportivo:

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada por los cuatro costados.
2. Albergará, junto a campos de deportes e instalaciones deportivas, todas aquellas otras complementarias como vestuarios, bar, etc.
- 3.- La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 10 m. en el frente del vial y 5 m. en los restantes.
4. Dadas las peculiaridades de las instalaciones deportivas no se fijan condiciones de edificabilidad, a excepción de la altura máxima limitada a 8 m. Si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso se deberá justificar ante la Administración.

ORDENANZA 3.6.- Zona verde:

- 1.- Solo se permiten instalaciones vinculadas a la conservación, uso y mantenimiento de la zona verde.
2. En esos casos, la altura máxima viene limitada a 8 m.

... 12 ...

3. Dichas instalaciones deberán separarse de --  
los lindes 10 m. frente a vial y 5 m. en los  
restantes.

Yecla, 22 de Diciembre 1986  
POR EL EQUIPO REDACTOR.



Fdo.: Pedro Martínez Martínez  
Ingeniero de Caminos, Canales  
y Puertos.  
Colegiado 8.397.

**VII.V. PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "URBAYECLA II".**



Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.  
EL TECNICO:



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE YECLA

SERVICIOS TECNICOS



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA  
REGION DE MURCIA  
CONSEJERIA DE POLITICA  
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-  
mente por el Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 25-10-93

DILIGENCIADO EN FECHA 25-3-94

El Secretario General, por Atribución,  
la Secretaría del CARUM

PROYECTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL  
"URBAYECLA II"

DOCUMENTO N°1

MEMORIA  
ORDENANZAS REGULADORAS  
PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

arquitecto  
DIEGO SANCHEZ MARIN  
necol 929 C.O.A.MU.

arquitecto  
FCO J. PASTOR LOPEZ  
nº col 4.633 C.O.A.C.V.

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "URBAYECLA - II"

4.- ORDENANZAS REGULADORAS :

1.- INTRODUCCION:

ARTICULO 1.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

ARTICULO 1.2.- NORMAS URBANISTICAS.

ARTICULO 1.3.- RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.

ARTICULO 1.4.- DESARROLLO DE LA ORDENANZAS.

2.- ORDENANZAS GENERALES. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

ARTICULO 2.1.- LICENCIAS Y OBRAS.

ARTICULO 2.2.- USOS DEL SUELO.

ARTICULO 2.3.- PROYECTO DE URBANIZACION.

ARTICULO 2.4.- ALINEACIONES Y NIVELACIONES.

ARTICULO 2.5.- TIPOS DE EDIFICACION.

ARTICULO 2.6.- VERTIDOS.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES:

ARTICULO 3.1.- DIVISION EN ZONAS.

ARTICULO 3.2.- ZONA INDUSTRIAL.

ARTICULO 3.3.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

ARTICULO 3.4.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

ARTICULO 3.5.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

ARTICULO 3.6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, ZONA VERDE.

ARTICULO 3.7.- ZONA DE SERVICIOS URBANOS.



4.- ORDENANZAS REGULADORAS

1.- INTRODUCCION :

Artículo 1.1.- Objeto y ámbito de aplicación .

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Yecla, en relación con el Sector S.U.P.I.-1 del Suelo Urbanizable Programado delimitado en los planos del presente Plan Parcial.

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificatoria y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan Parcial.

Artículo 1.2.- Normas urbanísticas .

Las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación del término municipal de Yecla se consideran parte integrante de estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento.

Artículo 1.3.- Relación con la legislación vigente.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos de estas Ordenanzas.

Artículo 1.4.- Desarrollo de las Ordenanzas .

Desde el punto de vista de sus funciones, las presentes Ordenanzas regulan la actividad edificatoria del ámbito de este Plan.

Se incluyen bajo este concepto dos tipos de Ordenanzas:

- Ordenanzas generales.
- Ordenanzas particulares.

Las Ordenanzas generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas particulares establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.



2.- ORDENANZAS GENERALES. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

Artículo 2.1.- Licencias y obras .

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las Normas y procedimientos vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los Técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto se fijan igualmente.

Artículo 2.2.- Usos del suelo .

De acuerdo con lo establecido en el plano de Zonificación, se distinguen los siguientes usos del suelo:

- a) Zona industrial: Se admiten industrias de todas las categorías definidas en el artículo 3.3.15 de la Normativa urbanística del Plan General vigente; y de las categorías: I.II.III.IV y V, de la Normativa incluida en la Modificación nº 8, actualmente en vías de aprobación.
- b) Zona comercial: Incluye establecimientos de exposiciones y venta de productos, bares, cafeterías, restaurantes, etc.
- c) Zona de equipamiento social: Se destinará a guardería, centro sanitario, local de reunión de propietarios de parcelas, etc.
- d) Zona deportiva: Albergará, junto a campos de deportes, las instalaciones complementarias como vestuarios, bar, almacenes de servicios, etc.
- e) Zona verde: No admitirá edificación alguna, salvo aquellas instalaciones vinculadas a la conservación, uso y mantenimiento de la zona verde, y su destino es la plantación de especies vegetales.
- f) Zona de servicios urbanos: Se destinará a la ubicación de los centros de transformación necesarios para el suministro de energía en baja tensión a las parcelas.

Artículo 2.3.- Proyecto de Urbanización .

Los proyectos de urbanización establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el Plan, no pudiendo modificar las previsiones del planeamiento que



desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta. Así mismo, estarán de acuerdo con las Normas de urbanización del Plan General de Ordenación del término municipal de Yecla.

Los proyectos de urbanización, establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicios del área: Agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

Artículo 2.4.- Alineaciones y nivelaciones .

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial Industrial, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización. Las alineaciones y rasantes son obligatorias en todo el polígono, por lo que no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 2.5.- Tipos de edificación .

La edificación será exenta, observándose las características y determinaciones contenidas en las siguientes Ordenanzas. Las viviendas para personal de vigilancia podrán ser aisladas, adosadas e integradas en la respectiva instalación industrial.

Artículo 2.6.- Vertidos .

Los vertidos a la red de saneamiento se registrarán por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Vertidos No Domésticos. Mientras que la citada Ordenanza Municipal no esté aprobada y en vigor, será vigente, a los efectos de las presentes Ordenanzas, lo establecido en la Ordenanza de Vertidos de la Dirección General del Agua. Para garantizar el control individual efectivo del cumplimiento de la Ordenanza, deberá realizarse, antes de la conexión a la red general, una arqueta registrable.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 3.1.- División en zonas .

El área objeto de este Plan regulado por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciales desde el punto de vista de sus funciones:

1.- ZONA INDUSTRIAL.



- 2.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL.
- 3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL.
- 4.- PARQUE DEPORTIVO.
- 5.- ZONA VERDE.
- 6.- SERVICIOS URBANOS.

A continuación se expresan para cada una de ellas las diferentes condiciones de dominio, uso, caracter, definiciones, limitaciones, etc. y en general, todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

Artículo 3.2.- Zona industrial.

El tipo de edificación para esta zona será el industrial con las siguientes características:

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada por los cuatro costados.
- 2.- El uso dominante y exclusivo es el industrial de los tipos: I,II y III definidos en el artículo 3.3.15 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente; y de los I,II,III,IV y V, del artículo 3.2.102 de la Normativa modificada, actualmente en trámite de aprobación.
- 3.- La parcela mínima se fija en 1.000 m<sup>2</sup>. y tendrá una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 ml.
- 4.- El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en un 70 %.
- 5.- La separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela, serán de: 7,50 ml. en el frente del vial y de 4,00 ml. en los restantes.
- 6.- La altura máxima será de: 8,00 ml., y dos plantas (P.B.+1); si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.
- 7.- Edificabilidad máxima neta: 0,91 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.
- 9.- En el interior de cada parcela, se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación. la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.



10.- Condiciones de uso:

- a) Almacenes.
- b) Comercial concentrado.
- c) Oficinas al servicio de la industria.
- d) Deportivo.
- e) Estaciones de servicio.
- f) Vivienda, limitada a una unidad por uso principal adscrito al personal de vigilancia del establecimiento y siempre que la parcela tenga una superficie de al menos 2.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.3.- Zona equipamiento comercial .

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada por los cuatro costados.
- 2.- Incluye establecimiento de exposición y venta de productos, bares, cafeterías, restaurantes, etc.
- 3.- La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.
- 4.- El porcentaje máximo de ocupación por parcela será del 70 %.
- 5.- La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 7,50 ml. en el frente del vial y de 4 ml. en los restantes.
- 6.- Altura máxima de 8 ml. y dos plantas (P.B.+1)., si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.
- 7.- Edificabilidad máxima neta: 0,91 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

Artículo 3.4.- Zona de equipamiento social .

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada por los cuatro costados.
- 2.- Incluye destinos de guardería, centro sanitario, local de reunión de propietarios de parcelas, actividades sindicales, etc.
- 3.- La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.



- 4.- El porcentaje máximo de ocupación por parcela, será del 80 %.
- 5.- La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela serán de 7,50 ml. en el frente del vial y de 4 ml. en los restantes.
- 6.- Altura máxima 8 ml. y tres plantas (P.B.+2), si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.
- 7.- Edificabilidad máxima neta: 0,91 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

Artículo 3.5.- Zona de equipamiento deportivo .

- 1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada por los cuatro costados.
- 2.- Albergará, junto a campos de deportes e instalaciones deportivas, todas aquellas otras complementarias, como vestuarios, bares, etc.
- 3.- La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 10 ml. en el frente del vial y 5 ml. en los restantes.
- 4.- Altura máxima limitada a 8 ml. y dos plantas (P.B.+1), si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso se deberá justificar suficientemente ante la Administración.
- 5.- Edificabilidad máxima neta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 3.6.- Sistemas de espacios libres, zona verde .

- 1.- Sólo se permiten instalaciones vinculadas a la conservación, uso y mantenimiento de la zona verde.
- 2.- En esos casos la altura máxima viene limitada a 5 ml. y una planta (P.B.).
- 3.- Dichas instalaciones deberán separarse de los lindes 10 ml. frente al vial y 5 ml. en los restantes, con una ocupación máxima de parcela del 5%.



Artículo 3.7.- Servicios urbanos.

- 1.- Sólo se permite la instalación de Centros de Transformación para suministro de energía eléctrica a las diferentes parcelas.
- 2.- Dichas instalaciones deberán separarse 1 ml. de todos los lindes.
- 3.- Por las características propias de la instalación de que se trata, no se fijan condiciones de edificabilidad, de altura, ni de ocupación de parcela, ya que es obligatorio ajustarse a las que fija tanto la Delegación de Industria, como la empresa suministradora Iberdrola - II.

YECLA, a 24 de febrero de 1993  
POR EL EQUIPO REDACTOR :



EL ARQUITECTO  
*[Handwritten signature]*  
D. Marcos J. Pastor López

EL ARQUITECTO  
*[Handwritten signature]*  
Pdo. Diego Sánchez Martín  
N.º C.O. 922



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA  
REGION DE MURCIA  
CONSEJERIA DE POLÍTICA  
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitiva-  
mente por el Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 25-10-93

DILIGENCIADO EN FECHA 25-3-94  
El Secretario General, por Atribución,  
la Secretaría del CARUM



Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.  
EL TECNICO,

*[Handwritten signature]*

## **VII.VI. MODIFICACIÓN Nº14 DEL P.G.O.U DE YECLA. POLÍGONO INDUSTRIAL “LA HERRADA”**

Consejería de Política Territorial y Obras  
Públicas

1396 Anuncio del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en fecha 20 de enero del 2000, relativo a la modificación n.º 14 del P.G.O.U. de Yecla, polígono industrial “La Herrada”. Expte.: 115/98 de Planeamiento.

Con fecha 20 de enero del 2000, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, acuerda:

**Primero.-** Aprobar definitivamente la modificación nº 14 del P.G.O.U. de Yecla, Polígono Industrial “La Herrada”, con las indicaciones hechas en la declaración de impacto ambiental.

**Segundo.-** Ordenar la publicación del presente acuerdo en el B.O.R.M., de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/82, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 124.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, significándole que el presente Acuerdo pone fin a la vía administrativa y, contra el mismo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer -previamente al contencioso-administrativo- recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/94, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

### TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.

#### 4.8.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

El uso dominante en todo el polígono, tal como se definen en la Clasificación del Plan General y la Norma 2.2 del Programa de Actuación Urbanística, desarrollado por el Plan Parcial es el industrial.

#### 4.9.- NORMAS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS Zb.

La zona "Zb", destinada a la industria de superficie media, se prevé sobre las tres manzanas con fachada a la carretera 3314.

En la ordenación proyectada ofrecen la posibilidad de ubicar en ellas edificios de dimensiones superiores al previsible estándar industrial.

La normativa específica que regula los usos y edificación, que desarrolla el apartado 2.2.2 de las NN.SS. del Programa de Actuación Urbanística es:

#### I. Usos admitidos

a) Se admiten los usos industriales y de almacenamiento en cualquiera de sus categorías, incluso los calificados como insalubres o peligrosos con las especificaciones para éstos de la normativa correspondiente.

b) Se admiten los usos comerciales en cualquiera de sus categorías.

c) Se admiten el uso terciario de oficinas, tanto en edificios independientes como integrado en los de uso predominante industrial.

d) Se admite la construcción de edificios modulares ("industrias-nido"), subdivisibles con arreglo a la legislación de propiedad horizontal, tanto para la venta como para alquiler.

e) En el supuesto de solares de superficie superior a diez mil metros (10.000 m<sup>2</sup>) se admite en edificio independiente la construcción de una vivienda por parcela, destinada al personal adscrito a la vigilancia del establecimiento.

#### II. Usos prohibidos

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, y en especial, los usos residenciales -salvo el permitido en el punto anterior-, y los hoteleros.

#### III. Accesos privados

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el apartado 4.16 de estas ordenanzas.

Los accesos y viarios interiores de las parcelas deberán realizarse con materiales y criterios congruentes con los de la urbanización del polígono.

En la manzana situada al Oeste del sector deberá respetarse la banda de 25 m. que define la línea de edificación de la carretera de Villena como reserva viaria para su integración en el viario de uso y dominio público en el supuesto de la eventual creación de nuevas áreas urbanizables colindantes con ella por el oeste. En este supuesto, al haberse utilizado la edificabilidad correspondiente, el suelo se entregará gratuitamente y libre de cargas.

#### IV. Acometidas a las redes de servicios públicos

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

#### V. Dimensiones mínimas de parcelación

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>), y en ellas podrá inscribirse una circunferencia de treinta metros (30 m.) de diámetro.

#### VI. Retranqueo de las edificaciones a viales

a) Las edificaciones se retranquearán respecto de los viales públicos, salvo en la fachada a la vía de servicio de la carretera 3314, un mínimo de cinco metros (5,00 m).

b) Las edificaciones se retranquearán respecto a la carretera 3314 un mínimo de veinticinco metros (25 m.), medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada (entendiendo como arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general).

#### VII. Retranqueo de la edificación respecto de los espacios libres públicos y de los linderos con otras propiedades

a) La separación de las edificaciones respecto de los espacios libres públicos y de los linderos con otras propiedades será de cinco metros (5,00 m) como mínimo.

b) En promociones conjuntas, con unidad de criterio arquitectónico, podrán preverse las edificaciones adosadas siempre que la longitud mayor del conjunto no supere los cien metros (100,00 m).

c) En el supuesto de edificaciones destinadas a industrias-nido con vial interior, el retranqueo a linderos o a otras edificaciones será como mínimo de diez metros (10,00 m.).

#### VIII. Ocupación de parcela

a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los epígrafes VI y VII anteriores.

b) La ocupación máxima del suelo no excederá del setenta por ciento (70 por 100) de la superficie del solar.

#### IX. Altura máxima de las construcciones

a) La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B + 1).

b) Se permite una (1) planta de sótano.

c) La altura de la edificación no deberá exceder de ocho metros (8,00 m) sobre la rasante de la vía a la que dé frente la edificación en la proyección del punto medio de la fachada sobre ella.

d) Sobre dicha altura (Sobrepasándola) se permiten las vertientes de la cubierta, con pendiente inferiores al cincuenta por cien (50 por 100), antepechos, antenas, etc.

**X. Aspecto exterior de las edificaciones.**

a) Las edificaciones deberán presentar unos acabados coherentes con el lugar y las construcciones vecinas.

b) Los cerramientos de solar deberán estar debidamente tratados al exterior. La altura máxima de los cerramientos de fábrica no excederá de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), sin perjuicio de completarlos con setos vegetales, enrejados, etc., por encima de dicha altura.

**XI. Plazas de aparcamientos.**

Habrá de preverse en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En el supuesto de proyectarse usos comerciales, habrá de preverse en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>, de superficie construida destinada a estos usos.

**XII. Espacios libres de solar.**

El espacio libre de parcela visible desde el exterior no podrá destinarse a almacenamiento de residuos y desechos de los procesos de fabricación.

**XIII. Edificabilidad.**

La edificabilidad media de cada una de las tres manzanas calificadas como Zb no podrá exceder de 0,70 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de superficie (0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación, con las siguientes deducciones:

1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

2ª. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.

3ª. Las superficies construidas de techo en balcones y terrazas con fondo inferior a un metro (1,00 m).

En su caso, si se sobrepasase este fondo, computará la superficie que le excediere.

4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en Planta Baja.

**4.10.- NORMAS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Zc.**

La zona "**Zc**", destinada a la industria de superficie reducida, se ha localizado en las áreas centrales, Sur y Este del sector, bordeando sus límites Sur y Oeste.

En la ordenación proyectada supone un elemento que aportará variedad a los usos y a la actividad fundamental del polígono.

La normativa específica que regula los usos y edificación, que desarrolla al apartado 2.2.3 de las NN.UU. del Programa de Actuación Urbanística es:

**I. Usos admitidos.**

a) Se admiten los usos industriales y de almacenamiento en cualquiera de sus categorías, incluso los calificados como insalubres o peligrosos con las especificaciones para éstos de la normativa correspondiente.

b) Se admiten los usos comerciales ligados a la actividad principal.

c) Se admiten el uso terciario de oficinas, vinculados a la actividad principal integrado en la edificación industrial.

**II. Usos prohibidos.**

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, y en especial, los usos residenciales y los hoteleros.

**III. Accesos privados.**

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el apartado 4.16 de estas ordenanzas.

Los accesos y viarios interiores de las parcelas deberán realizarse con materiales y criterios congruentes con los de la urbanización del polígono.

**IV. Acometidas a las redes de servicios públicos.**

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

**V. Dimensiones mínimas de parcelación.**

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>), y una longitud de fachada no menor de veinte metros (20 m).

**VI. Retranqueo de las edificaciones a viales.**

Las edificaciones podrán alcanzar la línea de fachada.

**VII. Retranqueo de la edificación respecto de los espacios libres públicos y de los linderos con otras propiedades.**

a) La separación de las edificaciones respecto de los espacios libres públicos, solares destinados a dotaciones y linderos con otras propiedades será de tres metros (3,00 m) como mínimo.

b) En promociones conjuntas, con unidad de criterio arquitectónico, podrán preverse las edificaciones adosadas siempre que la longitud mayor del conjunto no supere los cien metros (100,00 m).

**VIII. Ocupación de parcela.**

a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los epígrafes VI y VII anteriores.

b) La ocupación máxima del suelo no excederá del ochenta por ciento (80 por 100) de la superficie del solar.

**IX. Altura máxima de las construcciones.**

a) La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B + 1).

b) Se permite una (1) planta de sótano o semisótano.

c) La altura de la edificación no deberá exceder de ocho metros (8,00 m) sobre la rasante de la vía a la que dé frente la edificación en la proyección del punto medio de la fachada sobre ella.

d) Sobre dicha altura (Sobrepasándola) se permiten las vertientes de la cubierta, con pendiente inferiores al cincuenta por cien (50 por 100), antepechos, antenas, etc.

**X. Aspecto exterior de las edificaciones.**

a) Las edificaciones deberán presentar unos acabados coherentes con el lugar y las construcciones vecinas.

b) Los cerramientos de solar deberán estar debidamente tratados al exterior. La altura máxima de los cerramientos de fábrica no excederá de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), sin perjuicio de completarlos con setos vegetales, enrejados, etc., por encima de dicha altura.

#### **XI. Plazas de aparcamientos**

Habrá de preverse en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **XII. Espacios libres de solar**

El espacio libre de parcela visible desde el exterior no podrá destinarse a almacenamiento de residuos y desechos de los procesos de fabricación.

#### **XIII. Edificabilidad**

La edificabilidad media de cada una de las manzanas calificadas como Zc no podrá exceder de 0,80 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de superficie (0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación, con las siguientes deducciones:

- 1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2ª. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
- 3ª. Las superficies construidas de techo en balcones y terrazas con fondo inferior a un metro (1,00 m).

En su caso, si se sobrepasase este fondo, computará la superficie que le excediere.

4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en Planta Baja.

#### **4.11.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.**

La zona destinada al establecimiento del equipo comercial obligado por el reglamento del suelo se ha localizado junto a uno de los dos accesos del sector, formando ángulo con la vía de servicio de la carretera 3314, entre un área calificada como Zc y otra calificada como Zb.

La normativa específica que regula los usos y edificación, que desarrolla el apartado 2.2.3 de las NN.UU. del Programa de Actuación Urbanística es:

##### **I. Usos admitidos**

- a) Se admiten los usos comerciales en cualquiera de sus categorías.
- b) Se admiten el uso terciario correspondientes a los servicios de restaurantes y cafeterías y moteles de carreteras.
- c) Se admiten estaciones de servicio y de suministro de carburante.

##### **II. Usos prohibidos**

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, y en especial, los usos industriales.

##### **III. Accesos privados**

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el apartado 4.16 de estas ordenanzas.

Los accesos y viarios interiores de las parcelas deberán realizarse con materiales y criterios congruentes con los de la urbanización del polígono.

#### **IV. Acometidas a las redes de servicios públicos**

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

#### **V. Dimensiones mínimas de parcelación**

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), y una longitud de fachada no menor de veinte metros (20 m).

#### **VI. Retranqueo de las edificaciones a viales**

Las edificaciones podrán alcanzar la línea de fachada.

#### **VII. Retranqueo de la edificación respecto de los espacios libres públicos y de los linderos con otras propiedades**

La separación de las edificaciones respecto de los espacios libres públicos, solares destinados a dotaciones y linderos con otras propiedades será de cuatro metros (4,00 m) como mínimo.

#### **VIII. Ocupación de parcela**

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los epígrafes VI y VII anteriores.
- b) La ocupación máxima del suelo no excederá del ochenta por ciento (80 por 100) de la superficie del solar.

#### **IX. Altura máxima de las construcciones**

- a) La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B + 1).
- b) Se permite una (1) planta de sótano, o semisótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de ocho metros (8,00 m) sobre la rasante de la vía a la que dé frente la edificación en la proyección del punto medio de la fachada sobre ella.
- d) Sobre dicha altura (Sobrepasándola) se permiten las vertientes de la cubierta, con pendiente inferiores al cincuenta por cien (50 por 100), antepechos, antenas, etc.

#### **X. Aspecto exterior de las edificaciones**

- a) Las edificaciones deberán presentar unos acabados coherentes con el lugar y las construcciones vecinas.
- b) Los cerramientos de solar deberán estar debidamente tratados al exterior. La altura máxima de los cerramientos de fábrica no excederá de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), sin perjuicio de completarlos con setos vegetales, enrejados, etc., por encima de dicha altura.

#### **XI. Plazas de aparcamientos**

Habrá de preverse en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **XII. Espacios libres de solar**

El espacio libre de parcela deberá estar ajardinado y urbanizado.

#### **XIII. Edificabilidad**

La edificabilidad total de la zona de equipamiento comercial no podrá exceder de 2.706 m<sup>2</sup>, equivalente a una edificabilidad media de 0,842 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación, con las siguientes deducciones:

1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

2ª. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.

3ª. Las superficies construidas de techo en balcones y terrazas con fondo inferior a un metro (1,00 m).

En su caso, si se sobrepasase este fondo, computará la superficie que le excediere.

4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en Planta Baja.

#### **TÍTULO IV: NORMAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PÚBLICA**

##### **4.12.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA S, DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

La zona destinada al establecimiento del equipamiento social obligado por el reglamento del suelo se ha localizado en el ángulo Suroeste del sector, junto al parque deportivo, dando fachada a una de las dos calles perpendiculares a la carretera de Villena.

La normativa específica que regula los usos y edificación, que desarrolla el apartado 2.3 de las NN. UU. del Programa de Actuación Urbanística es:

##### **I. Usos admitidos.**

Se admiten los usos sanitarios, asistenciales y administrativos.

##### **II. Usos prohibidos.**

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, los usos lucrativos de cualquier índole.

##### **III. Accesos privados.**

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el apartado 4.16 de estas ordenanzas.

Los accesos y viarios interiores de las parcelas deberán realizarse con materiales y criterios congruentes con los de la urbanización del polígono.

##### **IV. Acometidas a las redes de servicios públicos.**

Todas las edificaciones deberán entrocarse a las redes de servicios públicos. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

##### **V. Dimensiones mínimas de parcelación.**

La parcela será indivisible, con 3.300 m<sup>2</sup> de superficie.

##### **VI. Retranqueo de las edificaciones a viales.**

Las edificaciones podrán alcanzar la línea de fachada.

##### **VII. Retranqueo de la edificación respecto de los espacios libres públicos y de los linderos con otras propiedades.**

a) La separación de las edificaciones respecto de los espacios libres públicos, solares destinados a dotaciones y linderos con otras propiedades será de cuatro metros (4,00 m) como mínimo.

b) En el supuesto de construcción conjunta con las instalaciones del parque deportivo podrá adosarse a ellas.

##### **VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.**

La separación de las edificaciones dentro del mismo solar será de siete metros (7,00 m) como mínimo.

##### **IX. Ocupación de parcela.**

a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los epígrafes VI y VII anteriores.

b) La ocupación máxima del suelo no excederá del setenta por ciento (70 por 100) de la superficie del solar.

##### **IX. Altura máxima de las construcciones.**

a) La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B + 1).

b) Se permite una (1) planta de sótano, o semisótano.

c) La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre la rasante de la vía a la que dé frente la edificación en la proyección del punto medio de la fachada sobre ella.

d) Sobre dicha altura (Sobrepasándola) se permiten las vertientes de la cubierta, con pendientes inferiores al cincuenta por cien (50 por 100), antepechos, antenas, etc.

##### **X. Aspecto exterior de las edificaciones.**

a) Las edificaciones deberán presentar unos acabados coherentes con el lugar y las construcciones vecinas.

b) Los cerramientos de solar deberán estar debidamente tratados al exterior. La altura máxima de los cerramientos de fábrica no excederá de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), sin perjuicio de completarlos con setos vegetales, enrejados, etc., por encima de dicha altura.

##### **XI. Plazas de aparcamientos.**

Habrá de preverse en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

##### **XII. Espacios libres de solar.**

El espacio libre de parcela deberá estar ajardinado y urbanizado.

##### **XIII. Edificabilidad.**

La edificabilidad total de la zona calificada como equipamiento social no podrá exceder de 3.300 m<sup>2</sup> construidos.

La edificabilidad será, pues, de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación, con las siguientes deducciones:

1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

2ª. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.

3ª. Las superficies construidas de techo en balcones y terrazas con fondo inferior a un metro (1,00 m).

En su caso, si se sobrepasase este fondo, computará la superficie que le excediere.

4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en Planta Baja.

##### **4.13.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA D, DE PARQUE DEPORTIVO.**

La zona D, destinada al establecimiento del parque deportivo obligado por el reglamento del suelo se ha localizado

en el ángulo Suroeste del sector, junto al equipamiento social y separado parcialmente por la zona verde de los terrenos del suelo no urbanizable con los que limita por el oeste.

La normativa específica que regula los usos y edificación, que desarrolla al apartado 2.3 de las NN.UU. del Programa de Actuación Urbanística es:

#### I. Usos admitidos.

Se admite cualquier uso deportivo y los propios de los espacios libres públicos.

#### II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, los usos lucrativos de cualquier índole.

#### III. Accesos privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el apartado 4.16 de estas ordenanzas.

Los accesos y viarios interiores de las parcelas deberán realizarse con materiales y criterios congruentes con los de la urbanización del polígono.

#### IV. Acometidas a las redes de servicios públicos.

En el supuesto de preverse alguna edificación deberá entroncar a las redes de servicios públicos.

Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

#### V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La parcela será indivisible, con 6.526 m<sup>2</sup> de superficie.

#### VI. Retranqueo de la posible edificación respecto de la vía pública, espacios libres de uso y dominio público y equipamiento social.

a) Los retranqueos de la edificación serán de cuatro metros (4,00 m) como mínimo.

b) En el supuesto de construcciones conjuntas con el equipamiento social, las instalaciones del parque deportivo podrán adosarse.

#### VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación de las edificaciones dentro de la misma parcela será de siete metros (7,00 m) como mínimo.

#### VIII. Ocupación de parcela.

a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior.

b) La ocupación máxima del suelo no excederá del cincuenta por ciento (50 por 100) de la superficie del solar.

#### IX. Altura máxima de las construcciones.

a) La altura de la edificación no deberá exceder de una (1) planta, es decir, planta baja (B).

b) La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre la rasante de la vía a la que dé frente la edificación en la proyección del punto medio de la fachada sobre ella.

c) Sobre dicha altura (Sobrepasándola) se permiten las vertientes de la cubierta, con pendiente inferiores al cincuenta por cien (50 por 100), antepechos, antenas, etc.

#### X. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán presentar unos acabados coherentes con el lugar y las construcciones vecinas.

b) Los cerramientos de solar deberán estar debidamente tratados al exterior. La altura máxima de los cerramientos de fábrica no excederá de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), sin perjuicio de completarlos con setos vegetales, enrejados, etc., por encima de dicha altura.

#### XI. Plazas de aparcamientos.

Habrá de preverse en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### XII. Espacios libres de solar.

El espacio libre de parcela deberá estar ajardinado y urbanizado.

#### XIII. Edificabilidad.

La edificabilidad total de la zona calificada como equipamiento social no podrá exceder de 3.263 m<sup>2</sup>, construidos.

La edificabilidad será, pues, de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación, con las siguientes deducciones:

1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

2ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en Planta Baja.

#### 4.14.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA V, RESERVADA PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La reserva de espacios libres deberá desarrollarse en el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución de modo que al menos un 50 por 100 de su superficie se plantará con especies arbórea de porte alto.

#### 4.15.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA I, RESERVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ESTACIÓN DE BOMBEO DE LAS AGUAS RESIDUALES DEL SECTOR.

La zona I, de 338 m<sup>2</sup>, de superficie, situada al Sur del sector, entre suelos calificados como espacios libres, se destina a la instalación de bombeo de las aguas residuales del sector hasta la red general local.

La normativa de aplicación será la misma que para los espacios libres, en las áreas que no ocupen las indicadas instalaciones.

#### 4.16.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse a las especificaciones indicadas en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización serán de aplicación los pliegos generales de prescripciones técnicas de las distintas compañías suministradoras de servicios.

Serán de aplicación supletoria las instrucciones del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Normas Tecnológicas de Edificación.

Murcia, 28 de enero del 2000.—El Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, **Rafael Amat Tudurí**.

Consejería de Política Territorial y Obras  
Públicas

**1813 Anuncio de adjudicación de contrato de obra nueva.**

**1.- Entidad adjudicadora.**

a) Organismo: Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

b) Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Contratación.

c) Número de expediente: 03/01/99/0074.

**2.- Objeto del contrato.**

a) Tipo de contrato: Obra nueva.

b) Descripción del objeto: Refuerzo firme MU-603. Tramo: Cruce MU-604 a cruce MU-602. P.K. 17,850 al 27,000.

c) Boletín Oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: B.O.R.M. 21/12/99.

**3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.**

a) Tramitación: Ordinaria.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Subasta.

**4.- Presupuesto base de licitación.**

Importe total: 139.574.792 pesetas (838.861 euros).

**5.- Adjudicación.**

a) Fecha: 7/2/2000.

b) Contratista: Construcciones Ruiz Alemán, S.A.

c) Nacionalidad: Española.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y en el artículo 119 de su Reglamento.

Murcia, 7 de febrero de 2000.—El Secretario General,  
**Antonio Sánchez-Solis de Querol.**

**VII.VII. PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LAS TERESAS"**

Página 9158

Jueves, 20 de octubre de 1994

Número 242

Número 12220

Y E C L A

A N U N C I O

El Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, con fecha 18 de agosto de 1994, aprobó definitivamente el Plan Parcial Industrial "Las Teresas", de este término municipal, habiéndose publicado la correspondiente Orden Resolutoria en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia" número 211, de 13 de septiembre de 1994, y constando en el anuncio publicado los recursos procedentes contra la misma.

En cumplimiento de lo establecido en el punto tercero de dicha Orden Resolutoria, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, reguladora de las bases del Régimen Local, se publican íntegramente las Ordenanzas Reguladoras de la Normativa Urbanística del Plan Parcial de referencia, haciendo saber que entrarán en vigor una vez transcurra el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 del mencionado texto legal.

**Ordenanzas Reguladoras****Normativa Urbanística Plan Parcial Industrial "Las Teresas"****Título I. Introducción**

**Artículo 1.1.—Objeto y ámbito de aplicación.** Las presentes Ordenanzas tienen por objeto el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Yecla, en relación con el Sector S.U.P.I.-7 del Suelo Urbanizable Programado delimitado en los planos del presente Plan Parcial.

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificatoria y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan Parcial.

**Artículo 1.2.—Normas urbanísticas.** Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del término municipal de Yecla se consideran parte integrante de estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento.

**Artículo 1.3.—Relación con la legislación vigente.** Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos de esta Ordenanza.

**Artículo 1.4.—Desarrollo de las Ordenanzas.** Desde el punto de vista de sus funciones, las presentes Ordenanzas regulan la actividad edificatoria en el ámbito de este Plan Parcial.

Se incluyen bajo este concepto dos tipos de Ordenanzas: Ordenanzas generales y Ordenanzas particulares.

Las Ordenanzas generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas, que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las Ordenanzas particulares establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

**Título II. Ordenanzas Generales. Régimen urbanístico del suelo**

**Artículo 2.1.—Licencias y obras.** Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las Normas y procedimientos vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán con la dirección de Técnicos facultativos competentes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto se fijan.

**Artículo 2.2.—Usos del suelo.** De acuerdo con lo establecido en el plano de Zonificación, se fijan los siguientes usos del suelo:

a) Zona 5.1 industrial de superficie reducida: Se admiten industrias de todas las categorías definidas en el artículo 3.3.15 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, y de las categorías I, II, III y IV de la Normativa incluida en la Modificación número 8, actualmente en vía de tramitación, artículo 3.2.102, capítulo II, título III. Su normativa de uso edificatorio específicos se desarrolla en el título III, artículo 3.2.

b) Zona 5.2 industrial de superficie media: Se admiten industrias de todas las categorías definidas en el artículo 3.3.15 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, y de las categorías I, II, III, IV y V, de la Normativa incluida en la Modificación número 8, actualmente en vías de aprobación. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el título III, artículo 3.3.

c) Zona comercial: Se admiten actividades de venta de productos, exposiciones, bares, cafeterías, restaurantes, etc. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el título III, artículo 3.4.

d) Zona de equipamiento social: Se destinará a guardería, centro sanitario, local de reunión de propietarios, etc. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el título III, artículo 3.5.

e) Zona deportiva: Albergará, junto a campos de deportes, las instalaciones complementarias como vestuarios, bar, almacenes de servicios, etc. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el título III, artículo 3.6.

f) Zona verde: No admitirá edificación alguna, excepto las instalaciones vinculadas a la conservación, uso y mantenimiento de la zona verde, y su destino es la plantación de especies vegetales. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el título III, artículo 3.7.

Dentro de estas categorías sólo se admitirán las situa-

ciones compatibles con las especificadas en el artículo 3.3.6 del vigente P.G.O.U. y en el artículo 3.2.103 de la Modificación número 8 del P.G.O.U.

**Artículo 2.3.—Proyecto de urbanización.** Los proyectos de urbanización establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para llevar a la práctica el Plan Parcial, no pudiendo modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta.

Asimismo, estarán de acuerdo con las Normas de urbanización del Plan General de Ordenación de Yecla. Y habrán de referirse al ámbito completo de cada una de las etapas en las que se ha prorrogado la presente actuación.

Los proyectos de urbanización establecerán asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicios del áreas: Agua, electricidad, saneamiento y telefonía. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

**Artículo 2.4.—Alineaciones y nivelaciones.** Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones con las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial Industrial, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes son obligatorias en todo el polígono, por lo que no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 2.5.—Tipos de edificación.** La edificación será exenta, observándose las características y determinaciones contenidas en las siguientes Ordenanzas.

Las viviendas para personal de vigilancia podrán ser aisladas, adosadas e integradas en la respectiva instalación industrial. Salvo en el caso de industrias pertenecientes a la categoría V, exclusivamente admitirán viviendas aisladas para el personal de vigilancia.

### Título III. Ordenanzas particulares

**Artículo 3.1.—División en zonas.** El sector objeto de este Plan Parcial, regulado por las presentes Ordenanzas, se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciales desde el punto de vista de sus usos principales:

- A.—Zona 5.1 Industrial de superficie reducida.
- B.—Zona 5.2 Industrial de superficie media.
- C.—Equipamiento comercial.
- D.—Equipamiento social.
- E.—Parque deportivo.
- F.—Zona verde, sistema de espacios libres.

Todas ellas lo serán con carácter general, cualquiera que sea la etapa, o el polígono en el que se encuentren y se encuentran rotuladas con esa clave en el plano de Zonificación que figura en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

El uso dominante en el sector, tal y como impone el artículo 2.3.7 de la Normativa Urbanística del Plan General, es el industrial.

A continuación se expresan para cada una de ellas las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc. y en general, todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

**Artículo 3.2.—Zona industrial de superficie reducida.** El tipo de edificación para esta zona será el industrial con las siguientes características:

1. Edificación aislada por los cuatro costados.
2. El uso dominante y exclusivo es el industrial de los tipos: I, II y III definidos en el artículo 3.3.15 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, y de los I, II, III y IV, del artículo 3.2.102 de la Normativa modificada, actualmente en trámite de aprobación.
3. La parcela mínima se fija en 1.000 metros cuadrados, tendrá una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 ml., contando con una fachada mínima a vial de uso y dominio público de 20 m.
4. El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en un 70%.
5. La separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela, serán de: 7,50 ml. en el frente del vial y de 4,00 ml. en los restantes.
6. La altura máxima será de 8,00 ml.; si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.
7. La edificabilidad máxima neta será: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
8. Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.
9. En el interior de cada parcela, se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

10. Condiciones de uso:
  - a) Almacenes.
  - b) Comercial concentrado.
  - c) Oficinas al servicio de la industria.
  - d) Deportivo.
  - e) Estaciones de servicio.
  - f) Vivienda, limitada a una unidad por uso principal adscrito al personal de vigilancia del establecimiento.

### **Artículo 3.3.—Zona industrial de superficie media.**

El tipo de edificación para esta zona será el industrial con las siguientes características:

1. Edificación aislada por los cuatro costados.
2. El uso dominante y exclusivo es el industrial de los

tipos: I, II y III definidos en el artículo 3.3.15 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, y de los I, II, III, IV y V, del artículo 3.2.102 de la Normativa modificada, actualmente en trámite de aprobación.

3. La parcela mínima se fija en 3.000 m<sup>2</sup>, tendrá una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de 28 ml. de diámetro, contando con una fachada mínima de 28 m. a vial de uso y dominio público de 28 m.

4. El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en un 53%.

5. La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela, serán de: 7,50 ml. en el frente del vial y de 4,00 ml. en los restantes.

6. La altura máxima será de: 8,00 ml.; si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.

7. La edificabilidad máxima neta será: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8. Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

9. En el interior de cada parcela, se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

10. Condiciones de uso:

- a) Almacenes.
- b) Comercial concentrado.
- c) Oficinas al servicio de la industria.
- d) Deportivo.
- e) Estaciones de servicio.
- f) Vivienda, limitada a una cantidad por uso principal adscrito al personal de vigilancia del establecimiento.

Artículo 3.4.—Zona equipamiento comercial.

1. Edificación aislada por los cuatro costados.

2. Incluye establecimiento de exposición y venta de productos, bares, cafeterías, restaurantes, etc.

3. La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.

4. El porcentaje máximo de ocupación por parcela será del 70%.

5. La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 7,50 ml. en el frente de vial y de 4 ml. en los restantes.

6. Altura máxima de 8 ml., si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.

7. Edificabilidad máxima neta: 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8. Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

Artículo 3.5.—Zona de equipamiento social.

1. Edificación aislada por los cuatro costados.

2. Incluye destinos de guardería, centro sanitario, local de reunión de propietarios de parcelas, actividades sindicales, etc.

3. La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.

4. El porcentaje máximo de ocupación por parcela será del 80%.

5. La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 7,50 ml. en el frente de vial y de 4 ml. en los restantes.

6. Altura máxima de 8 ml., si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso, se deberá justificar suficientemente ante la Administración.

7. Edificabilidad máxima neta: 1.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8. Se podrá permitir que las parcelas se agrupen o se dividan siempre que respeten los mínimos exigidos. La parcela resultante estará sujeta a todos los condicionantes del Plan.

Artículo 3.6.—Zona de equipamiento deportivo.

1. Edificación aislada por los cuatro costados.

2. Albergará, junto a campos de deportes e instalaciones deportivas, todas aquellas otras complementarias, como vestuarios, bares, etc.

3. La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 10 ml. en el frente del vial y 5 ml. en los restantes.

4. Dadas las peculiaridades de las instalaciones deportivas no se fijan condiciones de edificabilidad, a excepción de la altura máxima limitada a 8 ml., si se tuviese que aumentar la altura de la edificación por exigencias del uso se deberá justificar suficientemente ante la Administración.

Artículo 3.7.—Zona verde, sistema de espacios libres.

1. Sólo se permiten instalaciones vinculadas a la conservación, uso y mantenimiento de la zona verde.

2. En esos casos la altura máxima viene limitada a 5 ml.

3. Dichas instalaciones deberán separarse de los lindes 10 ml. al frente del vial y 5 ml. en los restantes.

Yecla a 27 de septiembre de 1994.—La Alcaldesa, M.<sup>a</sup> Cristina Soriano Gil.

## VII.VIII. PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “LAS ARTESILLAS/ TERESAS”

Yecla

### **11626 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «Las Artesillas/Las Teresas».**

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del Régimen Local y 151 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia se hace público lo siguiente:

#### **1.º Acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 31 de julio de 2003, sobre aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector “Las Artesillas/Las Teresas”.**

“(…) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector «Las Artesillas/Las Teresas», conforme al ‘Documento Refundido para la aprobación definitiva’, presentado con fecha 26 de junio de 2003 por la mercantil promotora del Plan Parcial, Lacarra Gestión Inmobiliaria, S.L.”

#### **2.º Índice de documentos del Plan Parcial “Las Artesillas/Las Teresas”.**

##### *I. Memoria Justificativa*

- 1.- Información Urbanística.
  - 1.1.- Objeto y antecedentes.
  - 1.2.- Estado actual.
    - 1.2.1.- Características naturales del territorio.
    - 1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
    - 1.2.3.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
    - 1.2.4.- Planeamiento urbanístico y marco legal vigentes.

1.3.- Planeamiento urbanístico y marcos legal vigentes.  
 2.- Propuesta.  
 2.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.  
 2.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.  
 2.3.- Descripción y justificación de la propuesta.  
 2.3.a) Delimitación del Sector  
 2.3.b) Ordenación pormenorizada del sector.  
 A.- Señalamiento de alineación y rasantes.  
 B.- Uso y tipología de la edificación.  
 C.- Delimitación de Unidad de Actuación y establecimiento del Sistema de Actuación.  
 2.3.c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.  
 2.3.d) Justificación del aprovechamiento del sector.  
 2.3.e), f), y g) Señalamiento y fijación de reservas dotacionales públicas.  
 2.3.h) Trazado y características de la red de comunicaciones.  
 2.3.i) Infraestructuras y servicios urbanos.  
 2.3.j) Evaluación económica.  
 2.3.k) Plan de Actuación.  
 2.1.- Conclusión y hoja de firmas.  
*II. Planos de Información (I):* I.1, I.2.1, I.2.1.1., I.2.2, I.2.3, I.3.1, I.3.2, I.3.3, I.4.1, I.4.2, I.4.3.  
*III. Planos de Ordenación (O):* O.1, O.2, O.2.1, O.3, O.4, O.5.1, O.5.2, O.5.3, O.5.4, O.6.1, O.6.2, O.6.3, O.6.3.1.  
*IV. Normativa Urbanística.*  
*V. Plan de Actuación.*  
 1. Etapas de desarrollo previstas.  
 2. Plazos de ejecución previstos.  
 3. Modo de conservación de instalaciones y servicios  
*VI. Evaluación Económica.*  
 1. Carácter público o privado de las inversiones previstas.  
 2. Evaluación económica de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.  
 3. Carga de urbanización y costes de implantación de costos de conexión con las infraestructuras generales o de ampliación y refuerzo de las existentes.  
 4. Valoración del suelo sin urbanizar.  
 5. Justificación de la viabilidad económica del desarrollo del Plan Parcial.  
**3.º Normativa urbanística del Plan Parcial “Las Artesillas/Las Teresas”**  
 “La presente Normativa Urbanística reglamenta de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:  
 Normas Generales, conceptos y terminología.

Normas de Protección de valores culturales y ambientales.  
 Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.  
 Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.  
 Normas de Edificación de cada zona señalando estándares de calidad según las determinaciones del artículo 123 d) de la Ley 1./2.001 del suelo de la Región de Murcia.  
 En consecuencia, en el presente documento se incluye la normativa de forma ordenada y atendiendo al esquema establecido en la legislación.

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA**

**SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES**

- ART. 1.- OBJETO
- ART. 2.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO
- ART. 3.- VIGENCIA Y EFECTIVIDAD
- ART. 4.- ÁMBITO
- ART. 5.- MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO
- ART. 6.- GRAFISMOS
- ART. 7.- INTERPRETACIÓN Y PREVALENCIA

**SECCIÓN II. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA**

- ART. 8.- CLASES DE USOS
- ART. 9.- CARÁCTER DE LOS USOS
- ART. 10.- DEFINICIONES

**SECCIÓN III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- ART. 11.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- ART. 12.- SISTEMAS GENERALES
- ART. 13.- CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ART. 14.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS TERCIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES Y DE PÚBLICA CONCURRENCIA
- ART. 15.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS INDUSTRIALES, ALMACENAMIENTO Y PRODUCCIÓN
- ART. 16.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS
- ART. 17.- RÉGIMEN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN
- ART. 18.- PARCELACIÓN Y PARCELA MÍNIMA
- ART. 19.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS
- ART. 20.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

**CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

- ART. 21.- CALIDAD Y MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS
- ART. 22.- CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES
- ART. 23.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
- ART. 24.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
- ART. 25.- AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

**CAPÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**

- ART. 26.- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ART. 27.- ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN
- ART. 28.- PLAZOS DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

**CAPÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD**

- ART. 29.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CRITERIOS GENERALES
- ART. 30.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN
- ART. 31.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- ART. 32.- RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- ART. 33.- OTRAS CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**CAPÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACION**

- ART. 34.- ALINEACIONES OFICIALES
- ART. 35.- ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN
- ART. 36.- RASANTES
- ART. 37.- SUPERFICIE EDIFICABLE
- ART. 38.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- ART. 39.- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN
- ART. 40.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- ART. 41.- ENTREPLANTAS
- ART. 42.- CUBIERTAS
- ART. 43.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA
- ART. 44.- MEDIANILES
- ART. 45.- VUELOS Y CUERPOS ENTRANTES SOBRE LÍNEA DE FACHADA

**SECCIÓN I. NORMAS PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PÚBLICO**

- ART. 46.- ÁMBITO
- ART. 47.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
- ART. 48.- OCUPACIÓN DE PARCELA
- ART. 49.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

- ART. 50.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
- ART. 51.- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- ART. 52.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN
- ART. 53.- OTRAS CONDICIONES
- ART. 54.- CONDICIONES PARTICULARES POR ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES

**SECCIÓN II. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS INDUSTRIAL, HOTELERO, COMERCIAL Y RESTO DE USOS COMPATIBLES**

- ART. 55.- ÁMBITO
- ART. 56.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
- ART. 57.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA
- ART. 58.- EDIFICABILIDAD NETA Y SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
- ART. 59.- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- ART. 60.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS INTERIORES
- ART. 61.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.
- ART. 62.- FACHADAS
- ART. 63.- CARPINTERÍAS
- ART. 64.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS

**SECCIÓN III. FICHA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR LAS ARTESILLAS / LAS TERESAS**

**CAPÍTULO I**

**Normas generales, conceptos y terminología**

**Sección I**

*Aspectos generales*

**Artículo 1.- Objeto**

La presente Normativa tiene por objeto regular lo concerniente a las determinaciones urbanísticas del Sector "Las Artesillas / Las Teresas" de Yecla, Murcia. Estas determinaciones son complementarias de las que establece con carácter general el Plan General vigente y concretan para dicho ámbito las determinaciones de carácter normativo.

En todos los aspectos no regulados expresamente en el presente documento serán de aplicación subsidiaria las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente. En concreto, se remite al Título III. Normas generales de edificación de la Normativa Urbanística del Plan General vigente.

**Artículo 2.- Contenido del documento**

El alcance normativo del Plan Parcial en el Sector "Las Artesillas / Las Teresas", será el comprendido en los documentos que lo integran y que de acuerdo con el

artículo 123 de la Ley 1/2.001 del suelo de la Región de Murcia son: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Actuación y Estudio Económico.

El presente documento va acompañado, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en dicha ley.

#### **Artículo 3.- Vigencia y efectividad**

El Plan Parcial del Sector "Las Artesillas / Las Teresas" de Yecla, una vez publicada su Aprobación Definitiva será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión de acuerdo con el articulado de estas Normas.

Las determinaciones del Plan Parcial mientras perdure su vigencia serán de aplicación obligatoria para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 4.- Ámbito**

El Plan Parcial será de aplicación en la totalidad del Sector "Las Artesillas/Las Teresas" de Yecla, cuya superficie es de 155.864 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 5.- Modificación del documento**

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

Del mismo modo, se podrá modificar el reparto de la superficie edificable (y por tanto del aprovechamiento urbanístico) asignado a cada ámbito de ordenación en los documentos reparcelatorios que se redacten como desarrollo del presente Plan Parcial, siempre que se garantice que no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo asignado por el Plan General para el Sector y por el Plan Parcial para la Unidad de Actuación que se delimita en él.

#### **Artículo 6.- Grafismos**

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas a reserva, únicamente, de los supuestos de colisión regulados en estas Normas.

2. La determinación exacta de los grafismos utilizados es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las determinaciones grafadas son vinculantes con carácter general, y en concreto:

- a) Son vinculantes las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
- b) Asimismo son vinculantes las alineaciones oficiales y aprovechamientos urbanísticos globales.
- c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con la

posibilidad municipal de alterar el destino específico que se les asigne por el procedimiento legalmente establecido.

#### **Artículo 7.- Interpretación y prevalencia**

La interpretación de los distintos documentos que integran el presente Plan Parcial se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística, atendiendo al espíritu y objetivos de aquélla y con subordinación a ésta.

No es misión de estas Normas la definición de una única solución de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos "mínimos" aceptables que pueden ser resueltos de distintas formas. En consecuencia se prevé la posibilidad de que en determinados aspectos, recogidos en las distintas ordenanzas que no estén regulados por legislación de rango superior, pudiera adoptarse una solución técnica o estética alternativa, adecuadamente contrastada.

En estos casos el proyecto técnico razonará expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse.

El informe técnico municipal valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

Respecto a la prevalencia entre los contenidos de los distintos documentos integrantes del Plan Parcial:

1. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.
2. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

#### Sección II

##### *Conceptos y terminología*

#### **Artículo 8.- Clases de usos**

A efectos de establecimiento de usos se delimitan tres ZONAS, denominadas Zona Industrial, Zona Hotelera Y Zona Comercial. El Régimen de cada una de ellas es el siguiente:

ZONA INDUSTRIAL SECTOR LAS ARTESILLAS/LAS TERESAS (Z.I.)

1. Edificación abierta retranqueada
2. El uso dominante es el industrial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
  - a) Almacenes
  - b) Comercial concentrado

- c) Oficinas al servicio de instalaciones industriales
  - d) Deportivo
  - e) Estaciones de servicio y garajes
  - f) Industrial todas las categorías
  - g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento
  - h) Restauración y hostelería
3. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1.000 m<sup>2</sup>
4. Altura máxima: 10 metros y PB + 1 (G-1). En las naves la altura máxima será 10 metros.
5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.
6. Edificabilidad máxima neta: 0,8417 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sneto
7. Grado de Ocupación. Los usos complementarios no superarán el 40% de la edificabilidad total de la parcela.

**ZONA COMERCIAL SECTOR LAS ARTESILLAS / LAS TERESAS (Z.C.)**

- 1. Edificación abierta retranqueada
- 2. El uso dominante es el comercial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
  - a) Almacenes
  - b) Comercial en todas sus modalidades
  - c) Oficinas
  - d) Deportivo
  - e) Estaciones de servicio y garajes
  - f) Industrial todas las categorías
  - g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento
  - h) Restauración y hostelería
- 3. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 250 m<sup>2</sup>
- 4. Altura máxima: 12 metros y PB + 2 (G-2). En los edificios comerciales la altura máxima será 12 metros.
- 5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.
- 6. Edificabilidad máxima neta: 0,8290 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sneto
- 7. Grado de Ocupación. Los usos complementarios no superarán el 40% de la edificabilidad total de la parcela.

**ZONA HOTELERA SECTOR LAS ARTESILLAS / LAS TERESAS (Z.H.)**

- 1. Edificación abierta retranqueada
- 2. El uso dominante es el hotelero, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
  - a) Almacenes
  - b) Comercial en todas sus modalidades
  - c) Oficinas
  - d) Deportivo

- e) Estaciones de servicio y garajes
  - f) Industrial todas las categorías
  - g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento
  - h) Restauración y hostelería
3. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1.000 m<sup>2</sup>
4. Altura máxima: 15 metros y PB + 3 (G-2).
5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.
6. Edificabilidad máxima neta: 0,9144 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sneto
7. Grado de Ocupación. Los usos complementarios no superarán el 40% de la edificabilidad total de la parcela.

**USOS DOTACIONALES PÚBLICOS**

Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad es pública. En lo que afecta a la ordenación del Plan Parcial se distinguen los siguientes:

Red viaria y peatonal incluyendo aparcamientos en espacio público, Zonas Verdes, Parques, Jardines y Zonas de Recreo público, Equipamiento social y deportivo

**USO EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Son aquellos usos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población de hecho o de derecho, y cuya titularidad es privada.

**Artículo 9.- Carácter de los usos**

Por su carácter los usos pueden ser públicos o privados y por su grado de tolerancia dominantes, compatibles y prohibidos.

Son usos públicos a efectos de esta normativa los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Son usos privados los realizados por los particulares sobre bienes de propiedad privada. Son usos dominantes los que el Plan General establece con carácter general para un ámbito concreto, en este caso el uso industrial.

Son usos compatibles aquellos que así se definen en el presente documento por resultar complementarios del uso dominante industrial. El listado de estos usos se establece en otro artículo de la presente normativa.

Son usos prohibidos o incompatibles en el Sector aquellos cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido

por estas normas, por el P.G.O.U., por Ordenanza Municipal o por cualquier otra disposición legal vigente.

#### Artículo 10.- Definiciones

##### - ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR O DE CALLE

Son aquellas que delimitan el espacio de uso público del parcelario resultante privativo (de titularidad privada o pública). Señalan el límite de los espacios públicos para calles y plazas y espacios libres de uso público y las parcelas o solares públicos o privados, incluidos los terrenos dedicados a equipamiento comunitario.

##### - ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN = ALINEACIÓN OFICIAL DE CALLE

Son aquellas que señalan el límite para las posibilidades de edificación en el interior de una o varias parcelas. Vienen definidas gráficamente en los planos del Plan Parcial. En caso de que no sean señaladas expresamente se entenderán las alineaciones oficiales como alineaciones máximas. Estas alineaciones se establecen exclusivamente para las parcelas de titularidad privada.

##### - RASANTE OFICIAL

Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidas en los documentos de los Planes o Proyectos de Urbanización.

##### - APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Debe entenderse por aprovechamiento urbanístico asignado a un ámbito de ordenación el número de Unidades de Aprovechamiento Lucrativo (en abreviatura UA) resultado de homogeneizar la superficie edificable lucrativa de los distintos usos a implantar en cada ámbito. Las unidades de cómputo serán las UA o metros cuadrados del uso y tipología característicos del ámbito a ordenar (m<sup>2</sup> u.t.c.)

##### - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación cuantificada en metros no sobrepasará la indicada en cada zona y se medirá de la siguiente forma:

1. Edificación en línea: Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado del último piso situado en primera crujía.

2. En las calles en declive. La altura se medirá en el punto medio de la fachada; si la longitud es mayor de 20 m. Se obligará a medir alturas cada fracción de 20 m. como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones.

3. En edificación abierta la altura se medirá en la forma indicada desde cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

##### - NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Se denomina número de plantas de la edificación al número de plantas que se construyan por encima de la planta baja incluyendo a ésta. Se medirá de forma

análoga a la altura de la edificación para cada solar. En el número de plantas se incluirá todas las del edificio excepto:

- Nayas y altillos que se sitúen en locales comerciales, industriales o de oficinas, en ningún caso destinadas a viviendas, y que no se acusen en fachada, para lo cual deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 metros a todas las fachadas existentes, con excepción de aquellas partes situadas sobre accesos a sótanos. La fachada se compondrá en todo caso de forma que la planta baja y naya o altillo sean una misma unidad. No contarán con vuelos de ningún tipo.

- Los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de un metro de rasante oficial, medida esta altura en el punto más elevado del forjado de techo con respecto a ella.

##### - ALTURAS LIBRES

Se define como altura libre de una planta la distancia en vertical desde el nivel de suelo al techo; esta altura libre no podrá ser inferior a la establecida en el PGOU vigente.

##### - CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

En general y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

1.- Forjado de techo, horizontal o inclinado de la última planta. Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no sea superior al 50% (26,5°).

2.- Chimeneas, antenas y análogos.

3.- Cajas de escalera, salar de máquina de ascensor, depósitos de agua y elementos análogos, así como trasteros vinculados a las viviendas de la edificación, siempre que no sobresalgan del volumen definido en el párrafo siguiente, y guarden un retranqueo mínimo de 3 m. a fachada.

Todas estas construcciones e han de englobar en el volumen que delimitan los planos virtuales cualquiera de sus fachadas. Las pendientes de dichos planos virtuales no superaran el 50% (26,5°) cuando recaigan a vías públicas o espacios libres, y del 100% (45°) en otros casos.

Podrán sobresalir del volumen definido los elementos de comunicación, chimeneas y antepechos que no se opongan a las ordenanzas específicas de la zona en que se ubica el edificio.

##### - VUELOS

Son las partes de la construcción que se permite que sobresalgan de las alineaciones oficiales de calle o de fachada, en su caso, a partir de una altura mínima exigida sobre la rasante correspondiente.

##### - SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICACIÓN

Es la suma de la superficie de todas y cada una de las plantas del edificio, salvo las plantas sótano o

semisótano, medidas por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto a calles como a interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los balcones o terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán. Los miradores cierran el espacio por los que se computarán al 100% (cien por cien). En caso de que los forjados no lleguen a ocupar todo el perímetro de la edificación, se computará exclusivamente la superficie de forjado ejecutada.

#### - SÓTANO

Se entiende por sótano toda la planta construida que tenga 2/3 o más de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno, o en casa de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno.

1.- Sótanos.- Los sótanos no habitables situados en primera crujía de fachada, deberán tener lumbreras de la mayor dimensión posible.

2.- Altura mínima.- La altura mínima en sótano será de 2,25 metros libres medidos desde la cara inferior de la jácena a la cara superior del forjado o solera de suelo de sótano.

3.- Accesos.- Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

4.- Usos.- Los que prescriba la zonificación en que se halle ubicado el edificio a que pertenece el sótano permita, y habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en el Plan General, concretamente en sus normas de uso. No está permitido el uso de viviendas.

#### - SEMISÓTANO

Se entiende por semisótano, toda planta construida que tenga entre 1/3 y 2/3 de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno, o, en su caso de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno. Los semisótanos que sobresalieran más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, computarán como plantas completas a efectos del número máximo de las permitidas en la normativa específica del suelo urbano.

1.- Altura mínima.- La altura mínima en semisótano será de 2,25 metros libres, medidos desde la cara inferior de la jácena a la cara superior del forjado de suelo de semisótano.

2.- Accesos.- Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos con ascensores.

3.- Usos.- Los que prescriba la zonificación en que se halle ubicado el edificio a que pertenece el semisótano para plantas bajas y sótanos; en ningún se podrán destinar a viviendas.

#### - PLANTA BAJA

Se denomina planta baja de un edificio a la más próxima al terreno que circunda a éste, en su cota más baja, con carácter general. No obstante, en el caso de que la fachada de la edificación tenga una anchura superior a 20 metros, se considerará planta baja a la más

próxima al terreno en cada uno de los puntos medios de esos tramos de 20 metros.

En el caso de semisótanos que superen las condiciones impuestas en el artículo anterior, habrán de ser considerados como Plantas Bajas a todos los efectos.

#### - PLANTA DE PISO

Se entiende por planta de piso cualquier planta comprendida entre la planta baja y la cubierta.

#### - ENTREPLANTA

Se denomina entreplanta a los efectos del presente documento aquellos fragmentos o porciones de plantas que quedan retranqueadas respecto a la fachada de la edificación, creando espacios en varias alturas. En estos casos, la edificabilidad consumida será la correspondiente a la superficie edificable realmente construida, deduciendo los huecos o entrantes no edificados.

#### - SOLARES

A los efectos del presente Plan Parcial tendrán la condición de solares las parcelas debidamente urbanizadas que cumplan las determinaciones del artículo "2.5.3 Solares" de la Normativa Urbanística del Plan General.

Para el resto de definiciones de los conceptos utilizados en el presente Plan Parcial se remite a la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Yecla.

### Sección III

#### *Régimen urbanístico del suelo*

#### **Artículo 11.- Clasificación del suelo**

Constituyen Suelo Urbanizable, los terrenos del Sector "Las Artesillas/Las Teresas" a los que el Plan General vigente otorga tal clasificación en sus determinaciones gráficas y escritas, por considerarlos adecuados para ser urbanizados. En el presente documento no se modifica la clasificación de ningún terreno respecto a las aprobadas en el Plan General vigente.

#### **Artículo 12.- Sistemas generales**

Los Sistemas Generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, cuya función es la de articular las previsiones del Planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario.

Fuera del Sector se encuentra un Sistema General de Infraestructuras Eléctricas que es la Subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. situada en la confluencia entre la carretera de Villena y la variante. Dado que dicha Subestación se encuentra en funcionamiento, el P.A.U. ha establecido su calificación como Sistema General obtenido y en servicio, excluyéndose su superficie (7.187 m<sup>2</sup>) de la superficie del

Sector. Por tanto, se excluye a efectos de gestión urbanística, no participando ni en cargas ni en beneficios derivados del planeamiento del Sector.

#### Artículo 13.- Calificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana de Yecla califica el suelo urbanizable como de uso dominante industrial estableciendo como usos compatibles los complementarios de los desarrollos industriales, y los públicos; tal determinación es mantenida en el presente Plan Parcial.

El presente Plan Parcial califica los diversos ámbitos del Sector mediante la asignación pormenorizada de los distintos usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

A los efectos del presente documento, se deben entender como usos compatibles todos aquellos usos que así se establecen en el artículo 8. USOS DEL SUELO del presente documento.

Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales, salvo los relacionados con la guarda de las edificaciones, a razón de una vivienda por cada 5.000 m<sup>2</sup> edificables o fracción con un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>. La superficie edificable de la edificación residencial consumirá edificabilidad de la asignada a la parcela.

Las definiciones y clases de usos son las que se establecen en el Plan General vigente y en la normativa del presente documento.

#### Artículo 14.- Condiciones específicas de los usos terciarios, equipamientos y dotaciones y de pública concurrencia

1. Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos terciarios, equipamientos públicos y privados, dotaciones y, en general, de pública concurrencia se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia que en cada momento resulte de aplicación.

2. En el diseño y construcción de estos edificios se adoptarán soluciones tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten la utilización de los mismos por personas con movilidad reducida o limitación sensorial, según la legislación vigente.

#### Artículo 15.- Condiciones específicas de los usos industriales, almacenamiento y producción

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia de Actividades Clasificadas, la Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/96), y el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con independencia de cumplir para cada actividad concreta la normativa existente relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas

residuales y, en general, las que afecten a cualquier otra forma de contaminación.

#### Artículo 16.- Condiciones específicas del uso de aparcamiento de vehículos

Las plazas de aparcamiento a disponer en espacios de dominio y uso público y en superficie serán 786 plazas, que serán previstas en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

El resto de las plazas se deben localizar en parcelas privadas a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Estas plazas deberán quedar indicadas en los proyectos de edificación correspondientes.

Las plazas de estacionamiento de vehículos son de dos tipos:

Las que se sitúan en el interior de las parcelas lucrativas, bien en sótanos, en suelo libre privado o en plantas bajas de la edificación. Se establece la obligación de previsión de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. Se dispondrá al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 50 (o fracción) destinadas para personas con movilidad reducida.

Las situadas en los espacios públicos que, según la legislación vigente, deben ser una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el sector. Dentro de éstas últimas se deberán disponer las necesarias destinadas a personas con movilidad reducida, que según la reglamentación vigente son, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 50 (o fracción). En el presente Plan Parcial se han previsto 20 plazas para personas con movilidad reducida, que deberán estar situadas en las proximidades de los pasos de cebra de la Red peatonal.

Las dimensiones mínimas de las plazas destinadas a vehículos de tipo turismo serán de 2,00 x 4,50 metros, mientras que las destinadas a vehículos guiados por personas con movilidad reducida serán al menos de 3,30 x 4,50 metros.

#### Artículo 17.- Régimen de suelo y la edificación

Las definiciones de los distintos factores que determinan el régimen de uso del suelo y la edificación, tales como la altura y el número de plantas de la edificación, edificabilidad, alineaciones, etc., los parámetros aplicables con carácter general, así como los criterios de cómputo de los mismos, se encuentran regulados en el Plan General vigente y en la presente Normativa Urbanística del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial ordena y regula los usos del suelo y la edificación y sus intensidades, a partir de las previsiones establecidas en el vigente Plan General, atendiendo a todos o algunos de los siguientes factores:

- Establecimiento de usos y actividades.
- Ocupación del suelo.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento Urbanístico.
- Número de plantas de la edificación.

- Altura de la edificación.
- Espacios públicos.
- Espacios privados.
- Otros.

2. La documentación general del Plan Parcial, los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones y los factores que las configuran.

3. Los planos de asignación de usos determinan el uso del suelo y las edificaciones con las condiciones de compatibilidad establecidas en el Plan General y en la presente normativa.

**Artículo 18.- Parcelación y parcela mínima**

Las alineaciones oficiales que establecen los límites entre las parcelas privativas y los espacios públicos señaladas en la documentación gráfica habrán de entenderse como vinculantes. La posterior parcelación que se recoja en los documentos reparcelatorios correspondientes deberá permitir un desarrollo racional de las edificaciones en atención a su funcionalidad.

A estos efectos se establece la parcela mínima en 1.000 m<sup>2</sup> para las Zonas Industrial y Hotelera y de 250 m<sup>2</sup> para la Zona Comercial.

Se entenderá como parcela edificable, la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, que provenga de un expediente municipal de reparcelación aprobado definitivamente.

**Artículo 19.- Urbanización de los espacios públicos**

La urbanización de los espacios públicos habrá de ser ejecutada con cargo a los propietarios de las parcelas incluidas dentro de la Unidad de Actuación UA-1 que se delimita en el presente documento. Las normas de urbanización, condiciones y nivel de calidad se recogen en otros artículos de la presente normativa.

**Artículo 20.- Parámetros urbanísticos generales de la ordenación**

Los parámetros urbanísticos establecidos en este artículo tienen el carácter de máximos en cuanto a superficie de parcela privativa, aprovechamiento urbanístico lucrativo y superficie edificable privada y de mínimos respecto a los espacios verdes, áreas libres, número de plazas de aparcamiento y red viaria.

**DISTRIBUCIÓN DEL SUELO RESULTANTE DEL SECTOR**

TOTAL SECTOR	155.864 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE EXCLUIDA (SUBESTAC.)	7.187 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN	155.864 m <sup>2</sup>	100%
PARCELA PRIVADA	92.845,51 m <sup>2</sup>	59,57%
ZONAS VERDES Y A. LIBRES	16.016,32 m <sup>2</sup>	10,28%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.897,91 m <sup>2</sup>	1,86%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	5.255,44 m <sup>2</sup>	3,37%
RED VIARIA (INCL. APARCAMIENTO)	38.848,82 m <sup>2</sup>	24,92%

**DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO**

SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	77.932 m <sup>2</sup> .
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	77.932 UA

CAPÍTULO II

**Normas de protección de valores culturales y ambientales**

**Artículo 21.- Calidad y mantenimiento de los espacios públicos**

Las Zonas verdes y los espacios libres de recreo se situarán en puntos destacados dentro de la ordenación evitando la marginalidad y la fragmentación de los espacios de manera que puedan ser utilizados por la población en general y por aquellos usuarios de las edificaciones del Sector.

Su diseño y ejecución tratarán de obtener unos espacios de calidad suficientemente equipados con mobiliario urbano, vegetación, iluminación, señalización, y, en general, aquellos elementos que garantizan que el resultado final es acorde con los niveles de calidad exigidos por la población en la actualidad y de las urbanizaciones situadas en el entorno del Sector.

Los espacios públicos habrán de ser mantenidos en condiciones de higiene y ornato adecuadas a las exigencias del uso y disfrute de la población evitando situaciones de abandono.

**Artículo 22.- Calidad de las edificaciones**

Las construcciones que se edifiquen en el Sector habrán de observar unos condicionantes de calidad media o alta, prohibiéndose expresamente soluciones constructivas, estéticas y materiales de baja calidad. Las edificaciones se deberán resolver de forma que se asegure un nivel de composición, aspecto estético, y utilización de materiales adecuados.

**Artículo 23.- Cumplimiento de la normativa para personas con movilidad reducida.**

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar el disfrute de la totalidad de los espacios públicos por personas con movilidad reducida o limitación de la capacidad sensorial, como exigencia social y cultural.

En concreto se diseñarán los espacios públicos y privados atendiendo a las especificaciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como en la Orden de fecha 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

**Artículo 24.- Protección del medio ambiente**

Las edificaciones que se construyan en las parcelas del Sector deberán potenciar la protección del Medio ambiente disponiendo los métodos que optimicen el rendimiento energético de los edificios que eviten un derroche de los recursos destinados a su mantenimiento.

Asimismo, la urbanización de los espacios públicos se realizará con vegetación autóctona que no requiera una

gran dotación de recursos hídricos, así como con métodos de ahorro de consumo que garanticen la optimización de dichos recursos.

**Artículo 25.- Afecciones arqueológicas**

En caso de que hubiera indicios de la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de actuación se realizarán los estudios necesarios para su detección.

Las presentes normas tratan de regular el equilibrio de intereses en las actuaciones urbanísticas cuando queden afectadas por el descubrimiento de restos arqueológicos que conforme a la normativa vigente, sean merecedores de especial protección debiendo conservarse.

En los supuestos de afección singular que supongan una limitación, o restricción, del aprovechamiento urbanístico del suelo, se deberán compatibilizar los intereses públicos y privados.

Cuando justificadamente, y por decisión municipal, en virtud de las características del yacimiento arqueológico, sus dimensiones, posibilidades de conservación, exhibición o explotación cultural, se deba conservar el solar libre de edificación y ser cedido a la Administración, se compensará a los particulares con el 100% de la edificabilidad afectada.

A estos efectos se podrá compensar con suelos no dotacionales de titularidad pública, o si la ordenación lo permite mediante la aprobación de Estudio de Detalle que reordene los volúmenes permitiendo la satisfacción de los distintos intereses en juego.

CAPÍTULO III

**Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación**

**Artículo 26.- Delimitación de unidad de actuación**

Se delimita una Unidad de Actuación denominada UA-1, cuya superficie asciende a 155.864 m<sup>2</sup> de suelo, que incluye la superficie total del Sector.

Su delimitación gráfica se incluye en el plano "O.3 Gestión. Delimitación UA. Plan de Actuación" que forma parte del presente documento.

El aprovechamiento urbanístico asignado a la unidad de actuación, según las determinaciones del Plan General es de 77.932 m<sup>2</sup> sobre rasante.

**Artículo 27.- Establecimiento de sistema de actuación**

Se establece para la Unidad de Actuación delimitada en el presente Plan Parcial el Sistema de Actuación denominado SISTEMA DE COMPENSACIÓN. La regulación de su desarrollo viene determinado por la legislación de aplicación.

**Artículo 28.- Plazos de desarrollo de la unidad de actuación**

Los plazos previstos para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA-1 quedan recogidos en el Plan de

Actuación que forma parte del presente Plan Parcial. Son los siguientes:

- Plazo para la presentación del proyecto de Urbanización:

Dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación:

Dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Plazo de ejecución de las obras de urbanización:

Inicio: Cinco meses tras la aprobación del proyecto y de la inscripción de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Finalización: Doce meses tras su inicio

En principio, no se prevén fases de ejecución de las obras de urbanización, ejecutándose el proyecto en una Fase única. No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá establecer distintas fases de urbanización de forma justificada.

- Plazo de edificación de las parcelas privadas:

Se prevé un plazo máximo de edificación de las parcelas privadas de tres años a partir de la finalización de las obras de urbanización.

- Plazo de construcción de las dotaciones públicas:

Las obras correspondientes a la Red viaria y peatonal y de las Zonas Verdes públicas se incluirán dentro del Proyecto de Urbanización. Por tanto su plazo será el de ejecución de las obras previstas en él.

Las obras de ejecución de los equipamientos públicos de cesión deportiva y social se ejecutarán cuando decida el Ayuntamiento de Yecla en función de la disponibilidad de recursos y del grado de necesidad de puesta en funcionamiento de las citadas dotaciones.

CAPÍTULO IV

**Normas de urbanización, condiciones y niveles de calidad**

**Artículo 29.- Ámbito de aplicación y criterios generales**

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del sector "Las Artesillas / Las Teresas", cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en estas Normas. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con precisión

necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Las previsiones de este Plan Parcial podrán ser modificadas por los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del mismo, siempre que se garantice una resolución adecuada de las necesidades de servicio de las infraestructuras y una conexión correcta con la red viaria y peatonal existente en las proximidades del Sector.

Las obras de urbanización interior se incluirán en el Proyecto de Edificación y no tendrán por lo tanto carácter, como tales, de proyectos de urbanización. No obstante y a los efectos de prever los enganches con las redes de la Unidad deberán ser asimismo conocidas previamente por las compañías suministradoras.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Previo a la redacción de los proyectos de urbanización, se realizará un Estudio Geotécnico que servirá de base para la adopción de las soluciones más apropiadas para los dimensionados de los firmes, pavimentaciones, drenajes, cimentaciones, refuerzos en cruces de tuberías, etc. No obstante, la redacción de dicho documento podrá ser evitado por los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito correspondiente bajo su propia responsabilidad y sin poder atribuir al presente documento responsabilidad alguna sobre las circunstancias que pudieran aparecer con posterioridad debido a las características concretas de los terrenos.

Se podrán prever distintas fases de ejecución de los propios proyectos de urbanización, y deberán incluir como mínimo los siguientes grupos de obras de urbanización:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viales y aceras con señalización horizontal y vertical.
- Redes de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas fecales y pluviales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres y mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Otras canalizaciones, en su caso.

Las obras de urbanización se ajustarán a lo que se establezca en el proyecto oportuno, aprobado definitivamente. Con anterioridad o simultáneamente a la edificación, se ha de proceder a la ejecución de las obras de urbanización establecidas en el Plan.

Se respetarán las condiciones urbanísticas establecidas y se justificará expresamente cualquier modificación

que se pudiera introducir en función de una mejora urbana. Esa modificación no vendrá a significar un detrimento de las características del espacio público.

El proyecto de urbanización contendrá en cada caso y si hubiera lugar, cuantas determinaciones relativas a pavimentación de red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros servicios, que resultaran precisas, para una total definición de las obras a ejecutar.

Se considerarán especialmente:

- Las características de clima local del área objeto de la urbanización, la topografía y propiedades del suelo.
- Las características de la trama urbana próxima, en particular de su viario y recorridos peatonales en orden a asegurar, en cuanto sea posible, la continuidad de los espacios públicos.
- Las infraestructuras existentes en el entorno inmediato del Sector, así como su capacidad para dar servicio al mismo.

Sólo en el caso de la línea aérea de Alta Tensión que cruza el Sector por su costado Oeste se podrá mantener su trazado aéreo. El resto de las redes de instalaciones deberán proyectarse subterráneas, según normativas vigentes y cumplir las características requeridas por las compañías suministradoras.

Las obras de conexión con las infraestructuras exteriores al Sector, que en este caso se limitan a la conexión de una tubería de saneamiento paralela a la carretera de Villena desde las proximidades de la Subestación eléctrica hasta el sifón que cruza dicho vial, se incluirán en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación y deberán ser urbanizadas a costa de los propietarios del Sector. A tal efecto, el proyecto de urbanización que desarrolle la Unidad de Actuación prevista deberá incluir en su documentación la definición de dichas obras así como el presupuesto correspondiente a las mismas. El modo en que dicha documentación debe quedar incluida puede ser o bien dentro del proyecto sin distinción específica o bien mediante una separata o anexo en el que se recojan dichas obras y sus costes correspondientes.

#### **Artículo 30.- Interpretación de las normas de urbanización**

La interpretación de las presentes Normas de Urbanización se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística atendiendo al espíritu y objetivos de aquélla y con subordinación a ésta.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios públicos.

#### **Artículo 31.- Supresión de barreras arquitectónicas**

Se adoptarán todas las medidas de diseño necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas en

los espacios exteriores. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento de la Legislación vigente en materia de barreras físicas y sensoriales en el momento de la redacción de los citados proyectos. En la actualidad, la legislación vigente de aplicación la constituyen la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como en la Orden de fecha 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

En concreto en el artículo 8º. Planeamiento urbanístico, de la ley 5/1995, establece que los planes generales de ordenación urbana y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que desarrollen sus determinaciones garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público. Asimismo, los proyectos de urbanización eliminarán las posibles barreras que puedan tener su origen en los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres deberán permitir su utilización sin barreras arquitectónicas.

Se cumplirán las determinaciones del artículo 9º de la citada ley, en el que se hace referencia a los elementos de urbanización que materialicen las indicaciones del ordenamiento urbanístico.

Asimismo se justificará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Yecla que establece, como condición para el desarrollo de suelos urbanizables, en el artículo 2.4.5 de la Normativa urbanística, que deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de las barreras arquitectónicas al menos en lo que se refiere a bordillos rebajados, cruces peatonales, sendas en espacios libres y accesos a lugares o edificios públicos.

En este Plan Parcial se ha procurado que la totalidad de los espacios se puedan considerar como ADAPTADOS, es decir, que se ajusten a los requerimientos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización de forma autónoma por personas con movilidad reducida. No obstante, y en caso de que en algún punto concreto pudieran aparecer elementos como señalizaciones, etc. que pudieran reducir puntualmente las anchuras previstas, se establece que esos espacios al menos se puedan considerar como PRACTICABLES, de manera que posibiliten su utilización autónoma por personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

En concreto, se han previsto las siguientes medidas en la propia ordenación urbanística del Plan Parcial que habrán de ser observadas por el Proyecto de Urbanización:

- La anchura mínima de todos los itinerarios peatonales exteriores es de 1,50 metros.

- Se han previsto todas las calles de anchura igual o superior a 4,00 metros para un solo sentido de circulación y de 7,00 para dos sentidos de circulación.

- En el caso de las medianas, se han previsto de 1,20 metros de anchura para permitir una parada segura en caso necesario, siendo en cualquier caso de dimensión mayor o igual a 1,20 m.

- Se establece la obligación inexcusable para el proyecto de urbanización de que se disponga al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 50 (o fracción) destinadas para personas con movilidad reducida en espacios de uso público.

- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida serán de 3,30 metros de anchura por 4,50 metros de fondo y se situarán próximas a los accesos.

- No se han previsto rampas ni escaleras en espacios exteriores.

- Se realizarán rampas en todos los vados de peatones, y al menos en los lugares indicados en la documentación gráfica.

En la legislación aplicable se recogen una serie de determinaciones de obligada observancia para el proyecto de urbanización que se redacte como desarrollo del presente Plan Parcial, documento que deberán justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas tanto en el presente Plan parcial como en la legislación vigente de aplicación.

Como quiera que las determinaciones específicas que deben cumplir los proyectos de urbanización están perfectamente definidos en la Orden referida, se remite a ella para su cumplimiento. En concreto se establecen determinaciones referidas a pavimentos, franjas de advertencia, rejillas y aparcamientos en cuanto a las disposiciones en planta, y las relativas a disposiciones en alzados se refieren a vados, rampas, escaleras, pasamanos, elementos urbanos de uso público, salientes, elementos verticales y obstáculos.

#### **Artículo 32.- Recepción de la urbanización**

Una vez certificado por la Dirección de las Obras de Urbanización que éstas han finalizado según los proyectos de urbanización aprobados al efecto, y efectuadas las reparaciones a que hubiera lugar para la subsanación de las deficiencias que se hubieran podido producir durante la propia ejecución de las obras o bien con posterioridad debido a un defectuoso mantenimiento de las mismas por parte de la contrata, el Ayuntamiento procederá a la Recepción Provisional de las mismas.

A partir de ese momento, se comenzará a contar el periodo de garantía fijado en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, siendo por defecto el de un año. Durante este periodo de tiempo, el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de las condiciones

técnicas o legales de responsabilidad de la contrata la cual procederá a subsanarlas iniciándose a su finalización un nuevo plazo de garantía sobre aquellas obras de subsanación de las deficiencias observadas.

Una vez finalizado el plazo de garantía, se comprobarán todos aquellos elementos accesibles (válvulas, hidrantes, arquetas, etc.) para verificar su correcta instalación y la idoneidad de las arquetas en las que estén alojados, así como la correcta pavimentación de viales y aceras, jardinería, luminarias, mobiliario urbano, etc. En caso de que no se aprecien deficiencias conforme a los párrafos anteriores, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

#### **Artículo 33. Otras condiciones para el proyecto de urbanización.**

El Proyecto de Urbanización que se redacte como desarrollo del presente Plan Parcial, en atención a las determinaciones del informe emitido por el propio Ayuntamiento de Yecla en la aprobación inicial del documento, deberá contemplar lo siguiente:

La parcela de equipamiento deportivo se cederá al Ayuntamiento en las condiciones propias de un campo de fútbol de tierra estabilizada, de modo que pueda ser objeto de entrega directa al uso público.

Asimismo, en atención al informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado, el Proyecto de Urbanización deberá incluir:

- Estudio de ruidos que verifique el cumplimiento de los niveles máximos establecidos por la normativa de contaminación acústica. En caso de que se superaran dichos niveles, el proyecto contemplará la construcción de pantallas antirruídos donde éstas sean necesarias.
- Estudio hidrológico y cálculos hidráulicos de la red de drenaje planteada.
- Las correcciones necesarias para evitar confusiones y / o posibles deslumbramientos a los usuarios de la carretera nacional N-344.
- El alumbrado de los viales se realizará con elementos que no provoquen deslumbramientos a los usuarios de la N-344.

### CAPÍTULO V

#### Normas de edificación

##### **Artículo 34.- Alineaciones oficiales**

Las alineaciones oficiales quedan definidas gráficamente en los Planos del presente Plan Parcial. En caso de que no se defina otra alineación para la edificación dentro de las alineaciones oficiales, éstas se deberán considerar como alineaciones máximas de la edificación.

##### **Artículo 35.- Alineaciones máximas de la edificación**

Las alineaciones máximas de la edificación son las que se establecen de la forma siguiente:

- Línea de servidumbre de carreteras situada a 100 metros
- Retranqueo de 5 metros respecto de la alineación oficial
- Retranqueo de 4 metros respecto a linderos

Las dos primeras quedan graficiadas en la documentación gráfica del presente documento.

Asimismo, se respetarán las normativas sectoriales para cada edificio que se vaya a implantar en el Sector.

##### **Artículo 36.- Rasantes**

Las Rasantes establecidas en el presente Plan Parcial tienen un carácter indicativo y podrán ser modificadas justificadamente por el proyecto de urbanización que se redacte.

##### **Artículo 37.- Superficie edificable**

En el presente documento se realiza una primera asignación de superficie edificable por ámbitos de ordenación que podrá ser modificada por los posteriores documentos de reparcelación que se redacten en el Sector, siempre que se mantenga invariable el aprovechamiento urbanístico máximo asignado a la Unidad de Actuación, y sin que sea necesaria una modificación del presente Plan Parcial.

La superficie edificable asignada en principio a un determinado ámbito resulta inferior a la cuantía correspondiente a la total materialización del perímetro máximo por el número de plantas. Los proyectos de edificación vendrán obligados a justificar en su memoria la no superación del aprovechamiento urbanístico máximo asignado a la parcela por el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en consecuencia, la no materialización de las totales posibilidades volumétricas de la misma.

En todas las plantas de la edificación, la superficie construida, a efectos de cómputo de consumo de edificabilidad, será la menor entre la encerrada por el perímetro exterior de la edificación de cada planta y la superficie realmente edificada en esa planta (es decir, deduciendo aquellas superficies de forjados que no se ejecuten).

La edificabilidad correspondiente a las plantas sótano y semisótano no consumen edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico cualquiera que sea el uso a que sean destinadas.

##### **Artículo 38.- Aprovechamiento urbanístico**

En el Sector Las Artesillas / Las Teresas se establece un único coeficiente de homogeneización para todos los usos lucrativos, bien sean industriales o los compatibles con él, iguales a la unidad.

En el presente Plan Parcial se realiza una primera distribución de aprovechamiento urbanístico lucrativo por cada uno de los distintos ámbitos de ordenación, que podrá ser modificado por los documentos

reparcelatorios que se redacten con posterioridad. No obstante, no será posible superar el aprovechamiento urbanístico asignado a la Unidad de Actuación que se delimita en el presente documento.

La edificabilidad correspondiente a las plantas sótano y semisótano no consumen edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico cualquiera que sea el uso a que sean destinadas.

**Artículo 39.- Altura y número de plantas de la edificación**

Se establece en el presente documento un número máximo de plantas y una altura máxima de la edificación en función del uso al que se vayan a destinar las edificaciones (Industrial, Hotelero o Comercial o cualquiera de los compatibles). En concreto se establece para:

Usos Industriales, una altura máxima de 10 metros y PB+1.

Usos Comerciales, una altura máxima de 12 metros y PB+2.

Usos Hoteleros, una altura máxima de 15 metros y PB+3.

Excepcionalmente, y en caso de que el uso a implantar en el Sector así lo requiera, el Ayuntamiento de Yecla podrá permitir la edificación de una planta más de las previstas inicialmente sin que ello suponga la necesidad de tramitación de modificaciones puntuales de documentos urbanísticos vigentes. En ese caso, el proyecto de edificación recogerá la justificación de la superación de la altura máxima prevista con carácter general, que no podrá exceder de 3 metros sobre las alturas establecidas. Se debe aclarar que la posibilidad excepcional de edificar una planta más de las previstas inicialmente se refiere únicamente a los usos compatibles.

En las parcelas de equipamiento público no se limita ninguno de los dos parámetros.

Tanto la altura máxima de la edificación como el número de plantas quedan señaladas en la documentación gráfica, así como en la presente normativa.

**Artículo 40.- Sótanos y semisótanos**

En la totalidad de las parcelas que resulten de la ordenación del presente Plan Parcial queda posibilitada expresamente la disposición de sótanos y semisótanos, sin que su superficie construida compute a los efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico ni edificabilidad.

**Artículo 41.- Entreplantas**

Se permite la construcción de entreplantas que computarán por la superficie efectivamente construida, deduciendo los huecos o entrantes no edificados.

**Artículo 42.- Cubiertas**

Las cubiertas se diseñarán de forma que queden ordenadas en lo posible y que sus características estéticas y materiales estén en consonancia con el resto del edificio.

Podrán construirse lucernarios con soluciones constructivas cuyo comportamiento frente a la humedad, pérdidas térmicas, etc. sea idéntico al del resto de ventanas.

Las cubiertas de edificaciones anexas y complementarias se realizarán con soluciones similares a la de la cubierta principal del edificio en cuanto a calidad de los materiales.

Las plantas de cubierta de las edificaciones podrán ser destinadas, en todo o en parte, a estacionamiento de vehículos, terrazas transitables, zonas de exposición de materiales o vehículos, instalación de elementos de aireación y acondicionamiento de aire y, en general, a todas aquellas actividades que posibiliten una utilización de la misma.

**Artículo 43.- Construcciones por encima de la cubierta**

Además de los lucernarios se permiten los elementos publicitarios, técnicos y de servicios, anejos a la edificación: carteles y rótulos, chimeneas, antenas, conducciones de aireación y ventilación, casetones de ascensor y escaleras de acceso a los mismos, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de cubierta se ejecutarán con materiales de calidad idéntica a los cerramientos exteriores de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente armónico y ordenado en lo posible.

Las chimeneas no podrán sobresalir más de 3,00 m. de altura de la cubierta, a no ser que sean consideradas elementos ornamentales dignos con revestimientos de acero, pintados en colores adecuados, etc. y que constituyan por sí mismas elementos de composición arquitectónica.

**Artículo 44.- Medianiles**

En el caso de existencia de medianiles o partes de ellos, vistos, deberán realizarse con materiales similares a los de las fachadas, por el particular o propietario causante de su exposición a vistas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en la legislación civil y demás Normativa de aplicación.

**Artículo 45.- Vuelos y cuerpos entrantes sobre línea de fachada**

A.- Vuelos

Se permiten vuelos abiertos y cerrados, con las limitaciones generales para todo tipo de vuelo. Los vuelos abiertos o cerrados en cualquier zona del Suelo Urbano, cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre desde la acera, 3,60 m.
- Los vuelos cerrados o miradores no podrán ocupar más del 60% de la longitud de fachada.
- Los vuelos abiertos de saliente inferior a 0,60 m. no están limitados, salvo por el retranqueo a lindes.
- Todos los vuelos arriba mencionados, se retranquearán al menos 0,60 m. de las medianeras.

- El saliente máximo del vuelo será el que fija la tabla siguiente:

<b>ANCHO DE LA CALLE</b>	<b>VUELO MÁXIMO</b>
MENOR QUE 5,60 M.	0,30 M.
(5,60 - 5,90) M.	0,45 M.
(5,90 - 6,20) M.	0,60 M.
(6,30 - 6,50) M.	0,75 M.
MAYOR QUE 6,50 M.	0,90 M.

- El vuelo de alero, podrá superar en 0,30 m. el vuelo máximo permitido para balcones, miradores y cuerpos cerrados en vuelo.

- A excepción de los aleros, no se admiten vuelos en patios de manzanas, cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios.

- En 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 2,40 metros.

B.- Cuerpos entrantes

Se permiten en planta baja, los porches y en plantas superiores, las terrazas sin antepechos macizos. Los porches se podrán disponer en todo caso.

#### Sección I

##### *Normas particulares del uso dotacional público*

#### **Artículo 46.- Ámbito**

El ámbito de aplicación de estas normas particulares es la totalidad de las parcelas dotacionales de carácter público que quedan ordenadas en el presente Plan Parcial.

En el plano de Asignación de Usos de la documentación gráfica del Plan Parcial se identifican los ámbitos de ordenación afectos al uso dotacional de carácter público.

#### **Artículo 47.- Posición de la edificación en la parcela**

La edificación se situará libremente dentro de la envolvente máxima edificatoria, debiendo ajustarse las fachadas a las alineaciones máximas señaladas como alineaciones máximas de la edificación.

No se establecen expresamente alineaciones obligatorias. Las alineaciones oficiales deben entenderse en este uso dotacional como alineaciones máximas de la edificación siempre que se respete la línea límite de edificación de la ley general de carreteras.

#### **Artículo 48.- Ocupación de parcela**

El índice de ocupación de parcela dotacional pública es del 100% de la misma sobre y bajo rasante. A estos

efectos, las plantas semisótano tendrán el mismo régimen de alineaciones que las plantas elevadas.

#### **Artículo 49.- Usos de la edificación**

Los usos de la edificación en parcela dotacional pública serán los establecidos en la asignación territorial de usos del presente documento.

Se consideran como usos compatibles de los equipamientos previstos los usos públicos.

#### **Artículo 50.- Superficie edificable máxima**

No se establece una superficie edificable máxima en las parcelas dotacionales. Por tanto, estas parcelas podrán materializar la superficie edificable necesaria para el desarrollo del servicio público.

#### **Artículo 51.- Número de plantas y altura de la edificación**

Para el uso dotacional público no se establece limitación de número de plantas ni altura de la edificación en el presente Plan Parcial.

Se permite la construcción de plantas sótano o semisótano.

#### **Artículo 52.- Condiciones estéticas de la edificación**

El diseño y composición será libre (formas y materiales), si bien las construcciones deberán adaptarse en lo básico a las características constructivas y al ambiente de la zona en que se sitúan, debiendo armonizar con el entorno inmediato.

#### **Artículo 53.- Otras condiciones**

El acceso a la edificación dotacional permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

La parcela de equipamiento deportivo se cederá al Ayuntamiento en las condiciones propias de un campo de fútbol de tierra estabilizada, de modo que pueda ser objeto de entrega directa al uso público.

#### **Artículo 54.- Condiciones particulares por ámbitos de ordenación de las dotaciones**

<b>DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>E. S.</b>
USO DOMINANTE:	EQUIPAMIENTO SOCIAL
USO COMPATIBLE:	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	2.897,91 m <sup>2</sup> de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento
Nº PLAZAS APARCAMIENTO PARC:	No necesario
Nº PLAZAS AP. MOV. REDUCIDA:	No necesario
NÚMERO DE PLANTAS EDIFICACIÓN:	No se limita
ALTURA EDIFICACIÓN:	No se limita
RETRANQUEO A FACHADAS:	Sin retranqueo mínimo
RETRANQUEO A LINDEROS:	Sin retranqueo mínimo
OCUPACIÓN MÁXIMA S/RASANTE:	100% Ocupación
OCUPACIÓN MÁXIMA B/RASANTE:	100% Ocupación

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	E.D.
USO DOMINANTE	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	5.255,44 m <sup>2</sup> de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento
Nº PLAZAS APARCAMIENTO PARC:	No necesario
Nº PLAZAS AP. MOV. REDUCIDA	No necesario
NÚMERO DE PLANTAS EDIFICACIÓN:	No se limita
ALTURA EDIFICACIÓN:	No se limita
RETRANQUEO A FACHADAS	Sin retranqueo mínimo
RETRANQUEO A LINDEROS	Sin retranqueo mínimo
OCUPACIÓN MÁXIMA S/RASANTE	100% Ocupación
OCUPACIÓN MÁXIMA B/RASANTE:	100% Ocupación

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	Z.V.
USO DOMINANTE	ZONAS VERDES Y AREAS LIBRES
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	16.016,32 m <sup>2</sup> de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	RED VIARIA Y PEATONAL
USO DOMINANTE	Red viaria y Peatonal
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	38.848,82 m <sup>2</sup> de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento

Sección II

*Normas particulares de los usos industrial, hotelero, comercial y resto de usos compatibles*

**Artículo 55.- Ámbito**

El ámbito de aplicación de estas normas particulares es la totalidad de las parcelas privadas que quedan ordenadas en el presente Plan Parcial. Todas ellas tienen un uso industrial o compatible, según la tabla de compatibilidad de usos establecida en la presente normativa.

En el plano de Asignación de Usos de la documentación gráfica del Plan Parcial se identifican los ámbitos de ordenación afectos al uso industrial o a sus compatibles que quedan regulados de manera distinta.

En todos los casos, tanto si la parcela se destina a uso industrial como a uso terciario o los compatibles del primero, se permite la disposición de distintos usos en una misma parcela adoptando las limitaciones correspondientes al uso que resulte mayoritario en aquélla.

**Artículo 56.- Posición de la edificación en la parcela**

La edificación se situará libremente dentro de la envolvente máxima edificatoria o alineaciones máximas conformadas por los retranqueos mínimos obligatorios a fachada y a linderos, así como por las limitaciones impuestas por la ley de carreteras en aquellos puntos en que se señala en la documentación gráfica.

En aquellas parcelas donde no se establezca expresamente una alineación máxima, debe entenderse alineación máxima la alineación oficial, salvo en los retranqueos a linderos, que no se han señalado en la documentación gráfica por no ser conocidos en el momento de su redacción los límites entre las futuras parcelas resultantes de la reparcelación.

**Artículo 57.- Ocupación máxima de parcela**

El índice de ocupación de parcela privada es del 100% de la misma bajo rasante, y sobre rasante la ocupación de las parcelas privadas es del 80%, a salvo de las determinaciones de la legislación sectorial en ambos casos.

A estos efectos, las plantas semisótano tendrán el mismo régimen de alineaciones que las plantas elevadas.

**Artículo 58.- Edificabilidad neta y superficie edificable máxima**

La edificabilidad por metro cuadrado de parcela neta y la superficie edificable máxima por cada ámbito de ordenación viene definida en la documentación gráfica y en los artículos siguientes de la Normativa Urbanística. Tal definición tiene carácter indicativo y podrá ser modificada por los proyectos de reparcelación con las condiciones contenidas en el presente documento, siempre que la edificabilidad total no supere la asignada en este Plan Parcial a la Unidad de Actuación UA-1.

**Artículo 59.- Número de plantas y altura de la edificación**

Se establece en el presente documento un número máximo de plantas y una altura máxima de la edificación en función del uso al que se vayan a destinar las edificaciones (Industrial, Hotelero o Comercial o cualquiera de los compatibles).

En concreto se establece para:

Usos Industriales, una altura máxima de 10 metros y PB+1.

Usos Comerciales, una altura máxima de 12 metros y PB+2.

Usos Hoteleros, una altura máxima de 15 metros y PB+3.

Excepcionalmente, y en caso de que el uso a implantar en el Sector así lo requiera, el Ayuntamiento de Yecla podrá permitir la edificación de una planta más de las previstas inicialmente sin que ello suponga la necesidad de tramitación de modificaciones puntuales de documentos urbanísticos vigentes. En ese caso, el

proyecto de edificación recogerá la justificación de la superación de la altura máxima prevista con carácter general, que no podrá exceder de 3 metros sobre las alturas establecidas. Se debe aclarar que la posibilidad excepcional de edificar una planta más de las previstas inicialmente se refiere únicamente a los usos compatibles.

Se permite la construcción de plantas sótano o semisótano.

**Artículo 60.- Dotación de aparcamientos interiores**

Se establece la obligación de prever aparcamientos en el interior de las parcelas privadas. Su número será al menos de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. De ellas, 1 de cada 50 habrá de ser destinada a personas con movilidad reducida y sus dimensiones mínimas serán de 3,30 x 4,50 metros.

Se permite expresamente la disposición de zonas de aparcamiento en sótanos, semisótanos, plantas de piso y cubiertas de la edificación.

En caso de que se instalen garajes en sótano o semisótano, las rampas de acceso a los mismos tendrán una pendiente máxima del 20% en los tramos rectos, con una anchura mínima libre de 2,60 m. y la pendiente y sobreaño adecuados en las curvas. Las rampas del garaje no podrán invadir la vía pública.

**Artículo 61.- Retranqueos de la edificación.**

Se establece que el retranqueo mínimo de la edificación sea de 5 metros al frente de la parcela y de 4 metros a linderos. En estos espacios se permite la instalación de marquesinas para aparcamiento de vehículos.

**Artículo 62.- Fachadas**

Todas las fachadas del edificio deberán ser tratadas con idénticos materiales y solución constructiva posibilitándose expresamente la enfatización de elementos significativos en accesos o frentes principales

**Artículo 64.- Cuadro de características de las zonas.**

DENOMINACIÓN ZONA	ZONA INDUSTRIAL	ZONA HOTELERA	ZONA COMERCIAL	SUMA
	ZI	ZH	ZC	
USO DOMINANTE	Industrial	Hotelera /	Comercial /	
USOS COMPATIBLES	S/normativa	S/normativa	S/normativa	
SUPERFICIE ÁMBITO	46.479,74 m <sup>2</sup> s	4.374,33 m <sup>2</sup> s	41.991,44 m <sup>2</sup> s	<b>92.845,51 m<sup>2</sup>s</b>
INDICE DE				
EDIFICABILIDAD	0,8417 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,9144 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,8290 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
S/PARCELA NETA				
SUP. EDIFICABLE				
SOBRE RASANTE	39.122 m <sup>2</sup> c	4.000 m <sup>2</sup> c	34.810 m <sup>2</sup> c	<b>77.932 m<sup>2</sup>c</b>
Nº TOTAL PLAZAS	1/100 m <sup>2</sup> t	1/100 m <sup>2</sup> t	1/100 m <sup>2</sup> t	
APARC. EN PARCELA	392 plazas	40 plazas	349 plazas	<b>781 plazas</b>
Nº PLAZAS APARC.	Nº plazas / 50	Nº plazas / 50	Nº plazas / 50	
MOVILIDAD REDUCIDA	8 plazas	2 plazas	7 plazas	<b>17 plazas</b>

de la edificación mediante soluciones constructivas y materiales distintos a los del resto del edificio.

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad, pudiendo disponerse hormigón visto, aplacados y mampostería de piedra, ladrillo de calidad, bloques de hormigón prefabricado de color beige, paneles metálicos prefabricados o chapas prelacadas, muros-cortina de vidrio y materiales similares, quedando prohibida expresamente la utilización de bloques de hormigón prefabricado en color gris vistos y cualquier otro elemento que se relacione estéticamente con construcciones de baja calidad.

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán básicamente el aspecto de muros de carga, de muros cortina, o de combinación de ambos. En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales, etc., sin contradecir los criterios generales anteriores. También en puntos singulares se podrá disponer de materiales y soluciones constructivas distintas a las establecidas con carácter general, siempre que dichas soluciones queden integradas en la solución arquitectónica general del edificio.

**Artículo 63.- Carpinterías**

Las carpinterías de los huecos serán resueltas con materiales de calidad. Se permite la utilización de aluminios lacados y anodizados, la madera pintada o en su color, PVC y sintéticos similares y, en general, aquellos materiales que por su calidad y valor estético resulten adecuados en el contexto general del edificio.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado, o la sustitución de los materiales en caso de no ser susceptibles de tal tarea, si éstos no fuesen los aprobados inicialmente. En consecuencia los proyectos técnicos harán mención expresa de estos extremos con la suficiente precisión.

DENOMINACIÓN ZONA	ZONA INDUSTRIAL	ZONA HOTELERA	ZONA COMERCIAL	SUMA
	Z.I	Z.H	Z.C	
<b>Nº PLANTAS</b>				
<b>EDIFICACIÓN</b>	S o SS + B + 1	S o SS + B + 3	S o SS + B + 2	
<b>ALTURA EDIFICACIÓN</b>	10 m	15 m	12 m	
<b>RETRANQUEO A:</b>				
<b>FACHADAS</b>	5 m	5 m	5 m	
<b>LINDEROS</b>	4 m	4 m	4 m	
<b>OCUPACIÓN:</b>				
<b>SOBRE RASANTE</b>	80%	80%	80%	
<b>BAJO RASANTE</b>	100%	100%	100%	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	

Sección III

Ficha de la normativa urbanística particular del sector  
Las Artesillas / Las Teresas

1. Edificación abierta retranqueada.

2. El uso dominante en el Plan Parcial es el uso Industrial. No obstante, se establecen tres Zonas: Industrial, Hotelera y Comercial, en las que serán de aplicación las fichas del artículo 8. CLASES DE USOS, de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

En el uso de vivienda de guarda o mantenimiento de las instalaciones, su intensidad será como máximo de una vivienda cada 5.000 m<sup>2</sup> edificables o fracción con un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>. La superficie edificable de la edificación residencial consumirá la edificabilidad asignada a la parcela. El resto de usos residenciales quedan expresamente prohibidos.

3. A efectos de lo establecido en la legislación vigente, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1.000 m<sup>2</sup> en zonas Industrial y Hotelera y de 250 m<sup>2</sup> en Zona Comercial.

4. Altura máxima. Se establecen alturas máximas distintas en función de los usos que se implanten finalmente. De esta forma, se establece para:

Usos Industriales, una altura máxima de 10 metros y PB+1.

Usos Comerciales, una altura máxima de 12 metros y PB+2.

Usos Hoteleros, una altura máxima de 15 metros y PB + 3.

Excepcionalmente, y en caso de que el uso a implantar en el Sector así lo requiera, el Ayuntamiento de Yecla podrá permitir la edificación de una planta más de las previstas inicialmente sin que ello suponga la necesidad de tramitación de modificaciones puntuales de documentos urbanísticos vigentes. En ese caso, el proyecto de edificación recogerá la justificación de la superación de la altura máxima prevista con carácter

general, que no podrá exceder de 3 metros sobre las alturas establecidas. Se debe aclarar que la posibilidad excepcional de edificar una planta más de las previstas inicialmente se refiere únicamente a los usos compatibles con el uso Industrial.

De la limitación de la altura de edificación recogida en los párrafos anteriores, se exceptúan aquellas instalaciones que lo requieran a causa de su función y cuando se trate de industrias o instalaciones autorizadas, debiendo por tanto justificarse estas circunstancias.

5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros, medidos desde cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante del terreno en contacto con ella. En plantas sótano totalmente bajo rasante se permite la ocupación total de la parcela privada.

Las edificaciones respetarán la normativa de protección contra incendios que sea de aplicación y que corresponda con la actividad específica a que se vayan a destinar.

6. Superficie total del Sector: 155.864 m<sup>2</sup>

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Proyecto de Reparcelación, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

7. Iniciativa del Planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento será privada. En caso de que la iniciativa privada no presente el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización en el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se podrá actuar por iniciativa pública modificando el Sistema de Actuación.

8. Sistema de Actuación: Compensación.

9. Plazo de presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación: Dos años tras la aprobación definitiva del Plan Parcial.

10. Consideración de la parcela destinada a subestación eléctrica como Sistema General obtenido y en servicio, según determinaciones del P.A.U., con una superficie de 7.187 m<sup>2</sup>.

11. Aprovechamiento lucrativo del Sector:

Sector = 155.864 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable no consolidado.

Edificabilidad máxima sobre rasante = 155.864 m<sup>2</sup>s x 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s = 77.932 m<sup>2</sup>.

La superficie edificable de sótanos y semisótanos no consumirá aprovechamiento urbanístico y, por tanto, no computará a efectos de la superficie máxima sobre rasante establecida en el párrafo anterior.

12. Reservas mínimas para dotaciones:

Zona Verde (10% Sector): 15.586 m<sup>2</sup>

Equipamiento social y deportivo (5% Sector): 7.793 m<sup>2</sup>

Nº plazas aparcamiento:

1 plaza / 100 m<sup>2</sup> en espacio público = 780

Movilidad reducida: 780 / 50 = 16 plazas en espacio público

1 plaza / 100 m<sup>2</sup> en parcela privada = 780

Movilidad reducida: 780 / 50 = 16 plazas en parcela privada

13. Condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización que se redacte como desarrollo del Sector, habrá un epígrafe específico en el que se justificará la adecuación de las medidas establecidas a la legislación vigente de aplicación."

Yecla, 14 de octubre de 2003.—El Alcalde, Juan M. Benedito Rodríguez.

## V. OTRAS DISPOSICIONES Y ANUNCIOS

### Comunidad de Regantes de Lorca

#### 11902 Convocatoria a junta general extraordinaria.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes de las Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de Lorca y por acuerdo del Sr. Presidente de fecha 22-10-2003, se convoca Junta General Extraordinaria.

Lugar: Centro Cultural de la Ciudad, en c/ Presbítero Emilio García s/n. Lorca.

Día: Domingo, 16 de noviembre de 2003.

Hora: A las 10,30 horas en 1.ª y 11 horas en 2.ª convocatoria.

#### Orden del día

1.º Revisión de Estados Financieros Intermedios al 31-10-2003.

2.º Informes del Presidente.

3.º Dimisión del Presidente.

Nota: Las votaciones se efectuarán de conformidad con lo que disponen los artículos 21 y siguientes de las Ordenanzas de esta Comunidad de Regantes. De conformidad con lo que disponen los artículos 20, 21, 22 y 23 de las Ordenanzas de esta Comunidad de Regantes, tienen derecho de asistencia con voz y voto todos los partícipes que estén inscritos en el Censo de Riegos de la Comunidad de Regantes de Lorca presentando a la entrada al local el Documento Nacional de Identidad.

Lorca, 22 de octubre de 2003.—El Presidente, Francisco Martínez Cachá.