

FICHA DE NORMA URBANÍSTICA DE ZONA ZONA “SU/NE/VV”- NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES.

NORMA URBANÍSTICA DE ZONA.	NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES. ZONA (SU / NE / VV).
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:	Viviendas aisladas en parcela independiente, con obligación de retranqueos a fachada y linderos.
DEFINICIÓN Y ÁMBITOS:	<p>Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación como SUELO URBANO ESPECIAL - NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES, afectados por las siglas (SU/NE/VV), en las que se contempla posibilidad de viviendas de las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viviendas de Categoría 3ª.- Viviendas unifamiliares aisladas, situadas en parcela independiente, en tipología de edificio aislado que cuenta con acceso exclusivo o independiente de la vía pública o desde un espacio libre exterior. • Viviendas de Categoría 4ª - Viviendas Rurales.- Relacionadas con las explotaciones agrarias y destinadas a cubrir las necesidades de la población residente en los núcleos lineales. <p>ÁMBITOS DE APLICACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (SU/NE/VV/AZ) – Camino de la Acequia de Zaraiche (Santomera-Siscar). • (SU/NE/VV/AC) – Camino del Acueducto (Matanzas). • (SU/NE/VV/AU) – Camino de La Aurora (Matanzas). • (SU/NE/VV/AM) – Camino del Azarbe Mayor (Santomera-Siscar). • (SU/NE/VV/CL) – Camino de Los Cletos (Matanzas). • (SU/NE/VV/ER) – Calle de La Ermita (Siscar). • (SU/NE/VV/MC) – Calle Mar Caribe (Matanzas). • (SU/NE/VV/VP) – Vereda de Los Pinos (Siscar). <p>NOTA: El Camino de la Aurora es un ámbito de suelo urbano especial lineal en el que se prohíbe la aplicación de régimen transitorio de edificación hasta que no esté aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo.</p>
USOS.	
Característicos:	El uso característico y predominante es el residencial, VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en las categorías 3ª y 4ª.
Complementarios:	Garaje-aparcamiento.
Compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> • Se permiten además de los usos característicos y complementarios, los usos definidos como <u>compatibles en edificios de viviendas</u> en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas, y en determinadas actuaciones debidamente justificadas, pudiendo llegar a sustituir el 100% del uso compatible al uso característico. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: <ul style="list-style-type: none"> • Residencias Comunitarias. • Garaje – Aparcamiento. • Dotacional en todas sus categorías. • Industrial. <ul style="list-style-type: none"> • Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. • Pequeña industria o industria de servicios. • Almacenaje y Distribución. • Servicios Terciarios. <ul style="list-style-type: none"> • Comercial. • Oficinas y despachos profesionales domésticos. • Hotelero. • Hostelería. • Servicios Recreativos • Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> • No se permiten los usos de industria de clase “B”-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.

Parcela mínima:	En general en Zonas (SU/NE/VV): 500,00 m.² , justificada mediante la correspondiente escritura de título, a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, para las cuales no se define parcela mínima de obligado cumplimiento.
PARCELA. Frente de Fachada y Fondo, mínimos:	En general en Zonas (SU/NE/VV): Parcela de 20,00 ml. de frente de fachada mínimo y 20,00 ml. de fondo mínimo, a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, para las cuales no se definen frente de fachada ni fondo mínimos de obligado cumplimiento.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zonas (SU/NE/VV): Cumpliendo los retranqueos obligatorios con las correspondientes excepciones y dentro de las alineaciones exteriores oficiales para el vallado de parcela.- (Las alineaciones oficiales exteriores de los vallados de parcela al camino tradicional estarán a 7,00 ml. a contar desde el centro del mismo y en caso de estar grafiados en planos de ordenación camino/s o vía/s perpendicular/es de penetración al camino tradicional, las alineaciones del vallado a estos camino/s, coincidirán con el borde de los mismos o vías perpendiculares de penetración. Como consecuencia de ello, será necesario formalizar la cesión de una banda de terreno de ancho igual a la distancia entre el centro del camino y la alineación oficial exterior del vallado de parcela y una longitud igual a la de la fachada que da frente al referido camino tradicional. Igualmente, en caso de existir o estar grafiados en los planos de ordenación, se procederá a la cesión de una banda igual a la mitad del ancho de los referidos caminos o vías perpendiculares de penetración).
Alineaciones interiores edificación:	En Zonas (SU/NE/VV): No se definen alineaciones interiores oficiales.
Retranqueos mínimos obligatorios.	<p>Fachada a camino tradicional: Retranqueo mínimo obligatorio de 5,00 ml., medido desde la alineación oficial exterior del vallado de parcela al camino tradicional.</p> <p>Linderos laterales: Retranqueos mínimos obligatorios de 5,00 ml., medidos desde los vallados con los linderos laterales, a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, en las cuales se permite adosar la nueva edificación a cada una de las construcciones que estén ejecutadas en dichos linderos. En caso de que en un lindero lateral no exista construcción ejecutada adosada al mismo, se deberá respetar el retranqueo de 5,00 ml. a dicho lindero lateral.</p> <p>Lindero posterior: Retranqueo mínimo obligatorio de 5,00 ml., medido desde el límite del (SU/NE/VV) definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.</p>
Edificabilidad máxima:	Aplicando el criterio de medición de la edificabilidad del apartado 64.8. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, en Zonas (SU/NE/VV), la edificabilidad máxima que se puede materializar para todos los usos permitidos será de 0,25 m.²/M.² , aplicada sobre parcela neta (entendiendo como tal la que resulta después de descontar la superficie de cesión al camino público tradicional y sin descontar las cesiones a los caminos laterales de penetración), a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, en las cuales se podrá edificar como máximo 125 m.² construidos totales.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zonas (SU/NE/VV), será en general de 35,00 ml. medidos a partir de la alineación oficial exterior del vallado de parcela al camino tradicional, a excepción de aquellas parcelas grafiadas en planos de ordenación con fondo distinto. Prevalcerá a los efectos del establecimiento del fondo máximo edificable, el definido en planos de ordenación, sobre el definido con carácter general en esta ficha urbanística.
Ocupación máxima del suelo:	En Zonas (SU/NE/VV): 25% aplicado sobre parcela neta (entendiendo como tal la que resulta después de descontar la superficie cesión al camino público tradicional y sin descontar las cesiones a los caminos laterales de penetración) a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, en las cuales la ocupación máxima no podrá superar 125 m.²
Altura máxima de cornisa:	La altura máxima de las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos y compatibles, será la correspondiente a dos plantas en consonancia a los edificios tradicionales de la agrupación especial lineal: 8,45 ml.
Número máximo de plantas:	Se permitirán edificaciones con un máximo de DOS-(2) plantas.
Número mínimo de plantas:	UNA-(1) planta.
Sótano y semisótano:	SI.
Aprovechamiento bajo cubierta:	En Zonas (SU/NE/VV), se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el art. 63 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN – ESPACIOS DE RETRANQUEO.

	<ul style="list-style-type: none"> Los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones establecidos para ellos en la Normativa Urbanística del PGMO, podrá ocupar la parcela completa sin tener que respetar los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se destinen a aparcamientos de vehículos, no computándose su superficie en la edificabilidad ni como superficie ocupada. En los espacios de retranqueo, se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante del camino tradicional superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.
--	--

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

	<ul style="list-style-type: none"> Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento ó vivienda, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.
--	--

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

	<ul style="list-style-type: none"> Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona.
--	---

CONDICIONES ESTÉTICAS

	<p>Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas y formales de las tipologías tradicionales de la agrupación especial lineal y la integración en su entorno próximo. A estos efectos las solicitudes de licencia de edificación deberán ir acompañadas de documentación fotográfica de los edificios colindantes y del entorno inmediato. Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos. Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO. La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO. Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las zonas residenciales (zonas 1), en el art.108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas. Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo. La cubierta de las edificaciones de la agrupación especial lineal será preferentemente inclinada y deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen de los núcleos urbanos. En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados en la agrupación especial lineal. Las fachadas secundarias abiertas o que puedan ser visibles desde el exterior, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, celosías, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del camino tradicional o desde la acera, si existiera.
--	---

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES.

	<p>Los terrenos incluidos dentro de esta clasificación y calificación de suelo, se deberán ordenar mediante el correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística de acuerdo con lo regulado al efecto por el art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.</p> <p>Para los terrenos clasificados y calificados como Suelo Urbano Especial - (Núcleos Especiales Lineales) sobre la base de lo recogido en los arts. 70 y 73 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se establecen las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hasta tanto no se apruebe el planeamiento específico (Plan Especial de Adecuación Urbanística, con las determinaciones del art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia), en el suelo urbano especial (NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES) y siempre que el citado núcleo dé frente a camino público preexistente, podrá edificarse construcciones destinadas a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas para este régimen de suelo dentro de este apartado. Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano Especial Lineal, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario como se prevé expresamente en el Plan General Municipal de Ordenación; por lo tanto se entiende que esta cesión de regularización del viario se formalizará adecuadamente urbanizada, debiéndose comprometer los propietarios a asumir dichas cargas en el momento de concesión de licencia urbanística. En los núcleos especiales lineales representará la cesión de una banda de terreno de 7,00 ml. de ancho a contar desde el centro del camino y una longitud igual a la de la fachada de la parcela que da frente al referido camino tradicional. En caso de existir o estar contemplados y grafiados camino o vías perpendiculares de penetración, se deberá ceder una banda igual a la mitad del ancho del referido camino o vía perpendicular de penetración. Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica de la agrupación lineal en el que se ubiquen. En suelo urbano especial, cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial de Adecuación Urbanística, todas las actuaciones se llevarán a cabo por edificación directa, con arreglo a las determinaciones establecidas para edificar por aplicación directa de esta ficha de Norma Urbanística de Zona. No obstante, cuando sea necesario adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, se procederá a una Normalización de Fincas. Cuando los suelos especiales delimitados adquieran una determinada complejidad urbanística y, en cualquier caso cuando el Ayuntamiento lo determine razonadamente, por producirse un conjunto de circunstancias que así lo aconsejen, se procederá a la redacción de oficio de un Plan Especial de Adecuación Urbanística.
--	---

CONDICIONES ESPECÍFICAS

	<ul style="list-style-type: none"> La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de zonas sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia. Ante petición de Licencia Urbanística para ejecución de obras de edificación, con anterioridad a su concesión por parte del Ayuntamiento de Santomera, se hará constar en el Registro de la Propiedad correspondiente, mediante Nota Marginal, que la parcela o solar de ubicación de la edificación, tiene el carácter de indivisible.
--	--

ENERGIAS RENOVABLES

	<ul style="list-style-type: none"> En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las energías renovables, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población. Con carácter obligatorio, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.
--	--