

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cieza

11685 Modificación n.º 5 del Plan General Municipal de Ordenación: Normas particulares del Suelo no urbanizable en las categorías de Protección agrícola (SNUPA), Protección forestal (SNUPF), Protección natural(SNUPN), Protección Hidrológica (SNUPH) e inadecuado (SNUI).

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cieza, en sesión ordinaria de fecha 1 de julio de 2013, se ha aprobado definitivamente la Modificación nº 5 del Plan General Municipal de Ordenación que hace referencia a las «Normas particulares del Suelo no urbanizable en las categorías de Protección agrícola (SNUPA), Protección forestal (SNUPF), Protección natural(SNUPN), Protección Hidrológica (SNUPH) e inadecuado (SNUI)».

Conforme a lo establecido en el art. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, contra el presente Acuerdo que pone fin a la vía administrativa, 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 máximo 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 interponerse –previamente al contencioso-administrativo- recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento de Cieza, en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su publicación, no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que el 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.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que no se hubiere podido practicar, conforme lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

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 del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 151.2 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se procede a la publicación de la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación modificada, en el anexo que se acompaña.

Cieza, julio de 2013.—El Alcalde, Antonio Tamayo González.

Anexo

Artículo 1.0.3. Terminología

- BALSA

Hueco del terreno o construcción de tierra, revestida o no de una lámina impermeable que se llena de agua, natural o artificialmente.

- CENADOR

Construcción ligera, sin cerramientos laterales, comúnmente de planta redonda o poligonal, con cubierta de vegetación o techo impermeable que suele instalarse en jardines, como estancia al aire libre.

- COBERTIZO

Construcción ligera, sin cerramientos laterales, para proteger materiales o vehículos automóviles del sol o la lluvia.

- ESTANQUE

Construcción para recoger el agua, con fines utilitarios, como proveer al riego, criar peces, etc., o meramente ornamentales.

- INVERNADERO

Recinto construido mediante una estructura ligera, revestido exteriormente con cubierta y cerramientos translúcidos de plástico o vidrio, en el que se mantiene regulada la temperatura, la humedad y otros factores ambientales para favorecer el cultivo de plantas.

- PÉRGOLA

Armazón que sostiene plantas trepadoras, permitiendo el uso del espacio configurado para protegerse del sol.

- PISCINA

Construcción para recoger agua con destino al baño, natación o ejercicios acuáticos, caracterizada por estar provista de instalaciones de acondicionamiento salubre del agua, que puede ocasionalmente destinarse a otros fines utilitarios como proveer al riego de jardines o plantaciones agrícolas.

Artículo 1.2.3. Edificaciones fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia tres grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta: Se encuentran en este régimen aquellos edificios o instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) Fuera de ordenación relativa: Se encuentran en este régimen aquellos edificios o instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

c) Fuera de ordenación especial: Se encuentran en este régimen aquellos edificios o instalaciones, erigidos con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, realizados sin licencia u orden de ejecución o con incumplimiento de sus

condiciones, quedando sujetos al régimen disciplinario previsto en el Título VI del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 1.2.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación

1. En los edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Las edificaciones e instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la legislación, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el artículo 92 de la TRLSRM01/05.

c) No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la TRLSRM01/05 y el presente Plan General.

d) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

e) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

f) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En los edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

Se entiende por reestructuración las obras de reforma o rehabilitación que no supongan aumento de volumen o edificabilidad, admitiéndose el desplazamiento de volumen sin generar cuerpos aislados.

Los desplazamientos de volumen solamente serán admisibles si con ellos se eliminan las causas que originaron la situación de fuera de ordenación.

No obstante en edificaciones ya existentes que se encuentren inconclusas se permitirán las obras necesarias de conservación, mantenimiento, adaptación, reforma o terminación que no impliquen aumento de superficie ni de volumen sobre lo ya edificado, admitiéndose las reformas necesarias con objeto de garantizar las mayores condiciones de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad y protección contra incendios, de acuerdo con el uso pretendido.

b) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

3. En los edificios e instalaciones sometidos al régimen de fuera de ordenación especial:

a) No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación.

b) Sobre la finca afectada por la construcción no se permitirá nuevas obras o instalaciones hasta que se elimine la causa que motivó la situación de fuera de ordenación. Tampoco se permitirán licencias de parcelación, salvo las destinadas a la regularización de linderos con objeto de cumplir con las determinaciones urbanísticas en vigor.

Artículo 3.1.14. Clasificación

1. Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable, los siguientes:

- Agrícola
- Ganadero
- Conservación del medio
- Actividades extractivas

2. Son usos compatibles los siguientes:

- Actividades de ocio ligado al medio natural
- Vivienda unifamiliar (vinculada a la actividad productiva de la explotación).

3. Son usos excepcionales, previamente autorizables los siguientes:

- Usos vinculados a las obras públicas e instalaciones de servicios, declarados de interés público

- Industrial, justificado de interés público
- Depósito de residuos y vertidos, justificados de interés público
- Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos, justificados de interés público

- Otras actividades, instalaciones, obras o usos declarados de interés público, justificados por su necesaria implantación en esta clase de suelo, que precisen autorización del órgano regional competente de acuerdo a lo regulado en el TRLSRM.

4. Son usos prohibidos todos los demás.

5. Sin perjuicio de la regulación de usos realizada en las presentes Normas para las categorías del Suelo No Urbanizable, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el Plan General en virtud del artículo 93 del TRLSRM01/05.



Artículo 3.1.16. Condiciones comunes de la edificación

D. Retranqueos de las construcciones

Con carácter general se establecen los siguientes retranqueos (en metros) para las instalaciones y edificaciones contempladas en el artículo 3.1.18, con respecto a los linderos y a los caminos de borde de parcela, medidos aquéllos desde la arista exterior de la calzada (borde exterior de la parte del camino destinada a la circulación de vehículos en general). Además se observarán los retranqueos exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

	SNUPA - Grado A		SNUPA - Grado B y SNUI		SNUPF		SNUPN	
	linderos	caminos	linderos	caminos	linderos	caminos	linderos	camino s
A. Almacenes agrícolas o forestales	5	10	5	12	10	15	10	15
A. Naves agrícolas o forestales	8	12	10	15	15	20	15	20
A. Casetas de instalaciones	3	8	3	8	5	10	5	10
A. Balsas y Estanques (1)	3	5	5	8	5	10	5	10
A. Construcciones complementarias	2	5	2	5	5	10	5	10
A. Invernaderos	3	5	3	8	5	10	5	10
B. Naves ganaderas, establos y similares	15	15	15	15	15	20	15	20
B. Corrales	10	10	10	10	10	10	10	10
C. Edificios e instalac. vinculados a la conservación del medio natural y rural (2)	10	15	10	15	10	15	10	15
E. Instalaciones de ocio	15	18	15	20	15	20	15	20
F. Edificios e instalaciones vinculadas a la carretera y obra pública (2)	8	12	10	15	10	15	10	15
F. Estaciones de servicio/gasolineras	20	20	20	20	20	20	20	20
F. Otros edificios e instalaciones de servicios (2)	15	18	15	20	15	20	15	20
G. Edificios e instalaciones industriales	20	15	20	15	30	30	30	30
H. Vertederos	30	50	30	50	30	50	30	50
H. Instalaciones auxiliares de vertederos	10	20	10	20	15	20	15	20
I. Almacenes de maquinaria	12	18	12	15	15	20	15	20
I. Estacionamiento de vehículos	10	15	10	15	15	20	15	20
J. Edificios e instalaciones declarados de interés público (2)	8	12	10	15	10	15	10	15
K. Vivienda vinculada	8	12	10	15	30	22	20	15
K. Piscina vinculada a vivienda (3)	3	5	3	5	5	10	5	10
K. Construcciones complementarias	2	5	2	5	5	10	5	10

(1) Desde la línea exterior de la obra de tierra, considerada como es la intersección del talud del desmonte o del terraplén, en su caso, con el terreno natural. Si el estanque o balsa se construye sin generar taludes, las distancias señaladas se incrementarán en medio metro (0,50 m) y se medirán desde el borde exterior de la lámina de agua a su cota máxima.

(2) Justificadamente se admitirán distancias menores cuando el propio edificio o instalación así lo requieran para prestar el servicio.

(3) Desde la cara interior del vaso.

Artículo 3.1.18. Condiciones particulares**A. Edificaciones anejas a explotaciones agrícolas**

Las instalaciones permitidas son las que albergan actividades vinculadas a la explotación como:

- Almacenes: edificios destinados al acopio de materias primas inherentes a la actividad agrícola, apero, maquinaria, así como a las instalaciones de riego y fertilizantes.

- Naves: edificios que albergan las instalaciones para la primera transformación y manufactura de los productos agrarios como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen o, en su caso, al servicio de cooperativas o asociaciones agrarias.

- Casetas de instalaciones: construcciones para albergar exclusivamente los dispositivos de riego, fertilizantes, productos fitosanitarios y apero.

- Construcciones complementarias: en situación exenta o adosada al almacén o caseta, como pérgolas, porches y cobertizos para automóviles. Las pérgolas no computarán en términos de ocupación. Los porches y cobertizos computarán en término de ocupación por la totalidad de su superficie cubierta.

- Balsas o estanques: Al servicio de la explotación o de una comunidad de regantes.

- Invernaderos: Sin sobrepasar los retranqueos exigidos en el artículo 3.1.16 y el límite de ocupación marcado para cada categoría de suelo. No computan a efectos de edificabilidad.

- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación, canales, arquetas, etc.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Región de Murcia. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- La altura máxima de almacenes, casetas de instalaciones, invernaderos y construcciones complementarias será de una (1) planta y de cinco (5) metros hasta la cumbre, si disponen de cubierta inclinada de pendiente mayor o igual a un 30%, y de cuatro (4) metros en caso de cubiertas con menor pendiente.

- La altura máxima de naves, será de una (1) planta y de siete (7) metros hasta la cumbre, con cubierta inclinada de pendiente mayor o igual a un 30%, y de cinco (5) metros en caso de cubiertas con menor pendiente.

- En almacenes, naves y casetas de instalaciones las ventanas se situarán a una cota igual o superior a 1,70 metros, medidos desde el pavimento interior hasta el alféizar.

- Efectuarán los retranqueos definidos en el apartado D del artículo 3.1.16 atendiendo a la categoría de protección del suelo donde se ubiquen.

- Tipología de la edificación aislada.

- En caso de ser necesario, resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas edificaciones se regula en función de la categoría de protección asignada a los terrenos.

B. Instalaciones ganaderas

Se incluyen en esta definición los establos, granjas, residencias y criaderos de animales. Se excluyen por tanto las explotaciones domésticas o vinculadas a casas rurales. Se ajustarán a los siguientes parámetros:

- La altura máxima del edificio será de siete (7) metros hasta la cumbrera.
- La separación de estas instalaciones de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a doscientos cincuenta (250) metros, y no inferior a dos mil (2000) metros al límite del suelo urbano, mil quinientos (1500) metros al suelo urbanizable sectorizado y mil (1000) metros al suelo urbanizable sin sectorizar.
- Tipología de la edificación aislada.
- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas edificaciones se regula en función de la categoría de protección asignada a los terrenos.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción, ventilación y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces o caminos.

C. Edificaciones vinculadas a la conservación del medio natural

Comprende las edificaciones e instalaciones necesarias para la protección del medio natural o rural. A modo enunciativo y no limitativo pueden ser:

- a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) Estaciones de medición y control de calidad del medio.
- c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.
- d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.
- h) Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

La edificación se ajustará a las necesidades de la actividad a desarrollar y deberá justificar el impacto ambiental que cause su implantación, adoptando las medidas necesarias para minimizarlo. Todos los usos relacionados en el apartado h) anterior se consideran usos excepcionales que deberán ser autorizados por la

Administración Regional por su justificado interés público, con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia.

D. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas

Se incluyen en esta definición las instalaciones propias para el desarrollo de la actividad, así como las instalaciones anejas e infraestructuras y servicios necesarios. Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de la edificación y de las parcelas las funcionalmente indispensables para el desarrollo de la actividad.

- En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, y deberán adecuarse al paisaje tanto en su localización como en su volumen y diseño.

- El entorno se tratará con arbolado autóctono.

E. Instalaciones de ocio

Con independencia de las condiciones que fije el Plan Especial que se elabore para su implantación, los requisitos mínimos serán los siguientes:

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros hasta la cumbre.

- Se dispondrá, en el interior de la parcela o en la edificación, una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

- Construcciones complementarias: en situación exenta o adosada al edificio, como pérgolas y cobertizos para automóviles. Las pérgolas no computarán en términos de ocupación. Los porches y cobertizos computarán en término de ocupación por la totalidad de su superficie cubierta.

- La edificación se situará de forma tal que se provoque el mínimo impacto paisajístico.

F. Edificios e instalaciones vinculadas a las carreteras y a las obras públicas

Se distinguen dos tipos de actuaciones, que requieren autorización por razón de interés público:

- Instalaciones al servicio de la carretera o instalaciones vinculadas a las obras públicas.- Son los centros operativos para la conservación y explotación de la carretera y albergan espacios de acopio de maquinaria y materiales, tanto cubiertos como descubiertos, oficinas, etc. También comprende otras instalaciones como áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses, etc.

- Instalaciones de servicios.- Son aquéllas que satisfacen las necesidades de los usuarios de las carreteras, como hoteles, restaurantes, cafeterías, talleres mecánicos, talleres de neumáticos, lavaderos, estaciones de servicio, gasolineras y unidades de suministro, tiendas de accesorios para vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil.

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y siete (7) metros hasta la cumbre, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

- Las gasolineras no se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas. Para el resto de edificios e instalaciones se guardará una distancia igual al doble de la del retranqueo mínimo exigido a linde de parcela, respecto a cualquier otro

edificio con presencia permanente de personas (vivienda individual, colectiva, hotelero, hospitalario y similares).

- Las obras, construcciones e instalaciones solo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en parcelas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

G. Edificaciones e instalaciones industriales

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros hasta la cumbre. Esta altura podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en la Sección Tercera del Capítulo 2.8. de estas Normas.

- La distancia a otros edificios con presencia permanente de personas será de un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros. También se deberá guardar una distancia mínima de mil (1000) metros al borde de suelo urbano, de setecientos cincuenta (750) metros al borde de suelo urbanizable sectorizado y de quinientos (500) metros al borde de suelo urbanizable sin sectorizar.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

H. Edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades de vertidos

- Quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de la edificación y de las parcelas las funcionalmente indispensables para el desarrollo de la actividad.

- No se permitirá su instalación (borde de vertedero) a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ningún otro edificio con presencia permanente de personas.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

I. Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos

- La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros hasta la cumbre.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

J. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de interés público

- La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental, cumpliendo además las condiciones establecidas en los apartados anteriores en función del uso autorizado.

- La superficie de parcela y aprovechamiento serán tales que permitan una correcta implantación en el medio con el fin de garantizar su integración paisajística y ambiental.

- Si el uso es dotacional, cumplirá las condiciones generales que para dicha dotación se establecen en estas Normas.

K. Residencial Vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad productiva de la explotación)

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y siete (7) metros hasta la cumbre.

- La tipología será aislada o adosada a las edificaciones propias de la actividad a la que se dedica la parcela.

- Se cumplirán las condiciones que para el uso residencial se señalan en la Sección Segunda del Capítulo 2.8. de estas Normas.

- La explotación adscrita o vinculada a la vivienda unifamiliar tendrá la siguiente superficie mínima, configurada por una o varias fincas registrales:

- Si todas las fincas están en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA): 20000 m²

- Si todas las fincas están en Suelo No Urbanizable Inadecuado (SNUI): 10000 m². Si la finca o fincas hubieran surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001, la superficie mínima de la explotación sería de 5000 m².

- Si parte de la explotación está en suelo SNUPA (S1) y parte en SNUI (S2) la superficie mínima de la explotación sería $S1+2*S2 \geq 20000$ m² o $S1+4*S2 \geq 20000$ m² si la finca en SNUI hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

- No se tendrán en consideración las fincas registrales que estén total o parcialmente fuera del término municipal de Cieza a los efectos de su consideración como unidad funcional de explotación.

- No se considerarán que forman parte de la misma explotación en suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA) o inadecuado (SNUI) las fincas que se encuentren en suelo no urbanizable de protección forestal (SNUPF) o natural (SNUPN).

- En cualquier caso la parcela mínima donde se asiente la vivienda será la establecida como tal en cada categoría de S.N.U.

- Solo se permitirá la construcción de una (1) vivienda por explotación.

- Se permiten las construcciones complementarias en situación exenta o adosada como hornos, cocinas, pérgolas, cenadores, porches y cobertizos para automóviles. Las pérgolas no computarán en términos de ocupación. Los cenadores, porches y cobertizos computarán en término de ocupación por la totalidad de su superficie cubierta.

- Se permite la construcción complementaria de piscina vinculada a la vivienda.

Artículo 3.1.19. Suelo no urbanizable de protección específica hidrológica - SNUPH

A. Definición

Comprende aquellas áreas de suelo no urbanizable del término municipal protegidas por acoger cursos de aguas superficiales de carácter natural, ya sean continuas (Río Segura) o discontinuas (Ramblas), o de carácter antrópico (Acequias). A tal fin se establecen tres grados:

— Grado 1: Río Segura y Embalses

— Grado 2: Ramblas

— Grado 3: Acequias

B. Delimitación

El Plan General realiza una delimitación gráfica estimativa de dichos cursos de agua de cara a la aplicación de la normativa regulada en este artículo así como de la normativa sectorial en las distintas zonas colindantes con el Dominio Público Hidráulico.

C. Normativa de aplicación

1. El Dominio Público Hidráulico y los terrenos colindantes se regularán por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril. Para ello se han de distinguir las siguientes zonas:

- Cauce: álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas).

- Riberas: son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

- Márgenes: son los terrenos que lindan con los cauces.

2. Los cauces y riberas tienen la consideración de Dominio Público Hidráulico

3. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a las siguientes afecciones:

- Zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público que se regula según Real Decreto 9/2008.

- Zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

Podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y los márgenes lo hagan necesario.

Se incluye al final de estas Normas, en el Anexo 1, un esquema aclaratorio.

D. Condiciones de uso y edificación

1. El Dominio Público Hidráulico (cauce y riberas) tendrá el fin y usos que determine la Confederación Hidrográfica del Segura en aras a la explotación sus recursos hidráulicos.

Se prohíbe expresamente la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

Las instalaciones que se permitan en el Dominio Público Hidráulico estarán sometidas al régimen de autorización en caso de instalaciones temporales o de concesión para instalaciones fijas, que emitirá el Organismo de cuenca correspondiente.

2. La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria par el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en la zona de servidumbre en casos muy justificados.

3. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- Las extracciones de áridos
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
- Cualquier otro uso o actividad que supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4. En la zona de policía, a falta de la delimitación de la avenida de 100 años de período estadístico de retorno, los usos permitidos serán tales que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos. El resto de la zona inundable, delimitada por la que alcanza la avenida de 500 años, los usos estarán condicionados a que no se produzcan daños de consideración y, en todo caso, a las limitaciones y condiciones de la edificación que la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico estime pertinente establecer.

5. Las actuaciones urbanísticas que afecten a las zonas de influencia de los cauces estarán sometidas a informe previo o autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura.

6. Independientemente de las autorizaciones que deba otorgar la Comunidad Autónoma, en el ámbito de sus competencias, o la C.H.S. en el ámbito de las que le sean propias, en los terrenos de dominio privado, zonas de servidumbre y de policía, no se permitirán actuaciones que sean susceptibles de causar daños al Dominio Público Hidráulico (según definición dada por la Ley de Aguas) ni a la fauna o vegetación natural de la zona riparia (ribera, zona de servidumbre y zona de policía, según los casos), como son:

- Quema de rastrojos, restos de podas y similares a una distancia inferior a 30 metros de la vegetación natural riparia.
- Tala de árboles, excepto los propios de los cultivos agrícolas o madereros.
- Tala de arbustos, excepto las especies alóctonas o exóticas.

- Vertidos de productos líquidos o sólidos potencialmente contaminantes del suelo, subsuelo o aguas.
- Depósito o acopio de escombros, basuras, fertilizantes u otros materiales que por lixiviación puedan contaminar el subsuelo.
- Apertura de zanjas de drenaje que alteren el nivel freático de la vegetación natural riparia.
- Uso recreativo intensivo o incontrolado.
- Aplicación de herbicidas e insecticidas a una distancia inferior a 10 metros de la vegetación natural riparia.
- Pastoreo incontrolado.

E. Dominio Público Hidráulico

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el Plan General (en ámbitos APR, SUS y SUNS) y que puedan afectar a las infraestructuras hidráulicas (ríos, ramblas, acequias y otros cauces) y a los cauces señalados en el plano nº1 como suelo no urbanizable de protección hidrológica (río Segura, rambla del Judío, rambla del Moro, rambla del Cárcabo, barranco de los Cabañiles, barranco de los Grajos, barranco de Meco, rambla de Agua Amarga, barranco del Galán, barranco Larguerón, barranco de la Murta, embalse del Judío, embalse del Moro y embalse de Cárcavo y otros no mencionados), se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.

Deberán en cualquier caso acomodar sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces afectados (ver documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos), y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas.

Se detallan a continuación los aspectos que debe considerar e incorporar la documentación técnica de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, cuando se solicite el informe reglamentario de acuerdo a lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Aguas:

A) Propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado.

Esta propuesta de delimitación provisional (o línea probable de deslinde) deberá ser razonada y ajustada a lo previsto en los artículos 4 y 240.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y se graficará en los planos del instrumento urbanístico junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía (franjas de 5 y 100 metros de anchura en ambos márgenes medidas a partir de los límites del cauce) y las líneas de avenida de 100 y 500 años a las que se refieren los apartados siguientes

Si se estima necesario, la delimitación provisional se someterá a información pública y, a la vista del resultado de la misma, se podrá informar favorablemente la actuación o iniciar el expediente de deslinde, según proceda.

En el primer caso, antes del comienzo de las obras de urbanización, se realizará replanteo de la poligonal que define la delimitación propuesta, la cual podrá ser modificada por si fuera necesario para ajustarla a la realidad física del

terreno. La delimitación provisional resultante estará sujeta, en todo caso, a las modificaciones que pudieran derivarse de la realización del deslinde.

Como alternativa a la propuesta referida, se podrá efectuar directamente el deslinde del Dominio Público Hidráulico, que se iniciará a instancia de la parte interesada, corriendo a cargo del solicitante todos los gastos que se deriven de la tramitación del expediente y de las operaciones sobre el terreno que correspondan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 240 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

B) Documentación necesaria para solicitar informe sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos.

1. Memoria descriptiva de las normas a aplicar y actuaciones a realizar para evitar daños propios y a terceros en las márgenes del río.

2. Estudio hidrológico e hidráulico, realizado por técnico competente en el que se determinará:

a) Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de cien (100) años, que servirá para determinar a su vez la «VÍA DE INTENSO DESAGÜE», dentro de cuyos límites los usos del suelo y actividades deberán quedar sometidas a lo dispuesto en la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico para las zonas de servidumbre y policía y, en cualquier caso, ningún uso deberá afectar desfavorablemente la capacidad de esta vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios.

b) Caudal de avenida correspondiente a un período estadístico de retorno de quinientos años (500) años, a fin de delimitar la «ZONA INUNDABLE» definida en el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en la que las actuaciones urbanísticas determinarán medidas que deban adoptarse a fin de minorar los efectos negativos que podrían producirse en las zonas marginales de la vía de intenso desagüe.

Puede admitirse una sobreelevación de hasta 0,5 metros en la avenida de período de retorno de cien (100) años para determinar la vías de intenso desagüe en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo del núcleo urbano afectado.

3. Planos.

a) De situación. Hoja 1 / 25.000 o 1 / 50.000 y coordenadas UTM

b) De emplazamiento. Escala máxima 1 / 50.000 y coordenadas UTM

- Situación actual y futura (perímetros de actuación) con curvas de nivel cada metro.

- Identificación del río, arroyo, rambla, etc, que pueda influir o ser influido por la actuación.

c) Planta, perfiles y secciones transversales. Situación actual y futura con representación de los límites de avenidas citadas en el apartado B.2 del presente artículo y que sean suficientes para definir las actuaciones indicadas en el apartado A.

C) Prohibiciones en las márgenes del cauce.

En las márgenes delimitadas por la «vía de intenso desagüe» (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de período de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos uso permitidos aquellos que no obstruyan el

flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ó almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de período de retorno) que se caracterice como «zona de inundación peligrosa» (velocidad > 1m/seg, calado > 1m, o velocidad x calado > 0,5), también se prohibirán los usos residenciales.

En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

D) Cauces privados.

Las actuaciones que afecten a cauces privados están sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2 de la Ley de Aguas (Texto Refundido).

F. Condiciones particulares

Grado 1: Río Segura y Embalses

Se incluyen en este grado tanto el Río Segura y sus márgenes como los humedales «Embalse del Judío», «Embalse del Moro», «Embalse de Almadenes», «Embalse del Cárcavo», «Fuente del Charco Lentisco», «Charca Casa del Ramel», «Charca Casa de la Parra» y «Salinas de la Casa del Salero» recogidos en el Inventario Regional de Humedales, y para los que se adoptarán las medidas suficientes para asegurar la conservación de su función ecológica y paisajística. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a estos humedales deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

Para el Río Segura:

1. Se redactará un «Plan Especial de Protección y Ordenación de las riberas del Río Segura» que abarcará como mínimo el límite grafiado en el plano nº 1 «Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo no Urbanizable» del presente Plan General. Sus determinaciones se recogen en la ficha correspondiente denominado APR-14.

2. Dicho plan especial deberá establecer los grados de protección siguientes, en función de las características del medio; y siempre que no supongan modificación negativa de las condiciones del dominio público hidráulico colindante:

- Zona de Protección Integral de aquellos tramos fluviales merecedores de una especial protección en razón de su alto valor natural, o para defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, debido a la extraordinaria fragilidad de este tipo de ecosistema.

En esta zona se prohibirá cualquier uso o actividad excepto los científicos, educativos o de regeneración del medio.

- Zona de Borde de Protección. En esta zona se prohibirá cualquier actividad extractiva que no tenga por finalidad la recuperación ecológica del entorno, así como los vertidos de cualquier naturaleza y los vertederos, los elementos con fines publicitarios, urbanizaciones, edificaciones o instalaciones que alteren las

condiciones naturales de la zona o actividades agrícolas o forestales que alteren la protección integral.

Se permitirán las actividades agrícolas y ganaderas que no alteren la Zona de Protección Integral. Además se permitirán obras de conservación y mejora de construcciones existentes, así como nuevas edificaciones y ampliaciones que cumplan las condiciones de uso determinadas (con fines agropecuarios, ocio ligado al medio natural, dotaciones, etc).

3. El Plan Especial deberá incorporar las recomendaciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura relativas a la zonificación y ordenación de las zonas inundables. Deberá igualmente establecer y delimitar el Dominio Público Hidráulico.

4. Mientras no se redacte el Plan Especial, los suelos colindantes con el río que se encuentren dentro del ámbito de aquél sólo podrán ser dedicados a los usos permitidos en los apartados D de los artículos 3.1.26 (SNUPF); 3.1.27 (SNUPN) y 3.1.28 (SNUPA).

Grado 2: Ramblas

1. Las ramblas como curso de agua superficial discontinuo están sujetas a la regulación contenida en este artículo, salvo lo determinado para el Río Segura en el Grado 1.

2. El Plan General incluye la delimitación gráfica provisional de las ramblas de Agua Amarga, Judío y Moro, de la Confederación Hidrográfica.

3. Para todos los terrenos colindantes con una rambla, será necesario que el promotor de la actuación urbanística que pueda afectarlas, o verse afectado por aquéllas, realice el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico a los efectos de la delimitación de las zonas afectadas por las avenidas.

4. Se redactará un Plan Especial de Protección y Conservación de las Ramblas de Cieza, que deberá incluir al menos las grafiadas en el plano nº 1 «Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo. Regulación y Gestión del Suelo no Urbanizable» del presente Plan General.

Entre los objetivos del citado Plan Especial, será condición de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño, respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

Grado 3: Acequias

Condiciones generales

1. Esta protección alcanza a las acequias del término municipal de Cieza, con el fin de garantizar que sigan cumpliendo eficazmente su función económica en el sector agrario, junto con el valor medioambiental de algunas de ellas.

2. A todas las acequias, aún cuando no aparezcan representadas en los planos del Plan General, les es de aplicación una banda de protección de cinco (5) metros a cada lado de la acequia, medida desde el borde del canal, vaso o conducto. En esta banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación nueva que no esté directamente ligada a la acequia tales como elementos de regulación, mantenimiento, vigilancia, protección, etc., desde la entrada en vigor del Plan General.

3. Los vallados de las fincas colindantes con las acequias deberán efectuar un retranqueo mínimo de tres (3) metros medidos desde el borde del agua o

generatriz del tubo, que asegure el libre acceso al trazado de la acequia para labores de mantenimiento.

4. Los usos permitidos de las parcelas colindantes con las acequias en las bandas de protección, serán los regulados en su categoría de protección de suelo no urbanizable correspondiente, siempre que no impidan las labores de conservación descritas en el apartado 2 anterior.

5. Las posibles modificaciones de trazado de las acequias incluidas en ámbitos de desarrollo tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable deberán efectuarse de acuerdo con las prescripciones técnicas de las comunidades de regantes.

6. De este modo, los instrumentos de planeamiento urbanísticos que desarrollen aquellos ámbitos en los que esté incluida alguna acequia o acequias, deberán garantizar su reposición o desvío de igual forma que con el resto de las infraestructuras, y ser consideradas por tanto dentro de las cargas de urbanización del ámbito correspondiente. La titularidad de los suelos ocupados por dichas infraestructuras será una cuestión a resolver por los mecanismos de gestión necesarios mediante las oportunas acreditaciones.

Acequias históricas-tradicionales

1. Tienen la consideración de Acequias Históricas-Tradicionales, para todo lo regulado en el presente epígrafe, los siguientes trazados que figuran grafiados en los planos nº 1 «Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Categorías, regulación y gestión del suelo no urbanizable»:

- Acequia de los Charcos
- Acequia de La Andelma
- Acequia del Horno
- Acequia de Don Gonzalo

2. Para las acequias históricas-tradicionales deberá redactarse un Plan Especial, en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General; aunque subsidiariamente son de aplicación las condiciones generales reguladas en el epígrafe anterior.

Los suelos colindantes con las bandas de protección de las acequias sólo podrán ser dedicados al uso característico agrícola en tanto no se redacte el Plan Especial.

3. Los objetivos principales del Plan Especial de Acequias Históricas-Tradicionales deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Delimitación precisa de sus trazados, con acotación de sus dimensiones.
- Deslinde oficial y establecimiento de servidumbres.
- Regulación pormenorizada de usos en las bandas de protección.
- Regulación del régimen edificatorio en las parcelas colindantes con los trazados de las Acequias
- Catalogación y valoración de la vegetación de los tramos con valores naturales, así como de los elementos y construcciones asociados al uso de las acequias.
- Inventario y valoración de la vegetación asociada a los trazados de las acequias y establecimiento de normas de protección al respecto.

- Inventario de fauna, con especial atención a las especies declaradas en peligro de extinción, y normas de protección.
- Inventario arqueológico y normas de protección.
- Evaluación de los impactos ambientales admisibles en virtud de la regulación de usos y obras permitidos.
- Programa de explotación, que regule las actuaciones de modernización, mantenimiento y limpieza.

Artículo 3.1.26. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: forestal-SNUPF

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal con valores forestales, de base arbórea o arbustiva naturales o de repoblación.

B. Condiciones de uso

- Uso característico

*Conservación del medio

*Se permite el mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes que estén en cultivo.

- Usos compatibles

*Usos vinculados a las actividades extractivas, cuando se trate de nuevas instalaciones o ampliación de las existentes en aquellas actividades extractivas que a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación cuenten con derechos mineros en trámite de otorgamiento o ya otorgados conforme a la normativa sectorial que le fuera de aplicación, y según conste en el organismo autonómico competente en la materia.

La explotación se realizará utilizando preferentemente métodos subterráneos, según los condicionantes técnicos que se estipulen en la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente.

Aquellas instalaciones que pudieran quedar obsoletas o en desuso utilizarán obligatoriamente métodos de restauración de la cubierta vegetal conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

- Usos excepcionales, no sometidos a autorización por la Administración Regional.

*Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad productiva de la explotación, justificada en una memoria técnica.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM y demás legislación de aplicación:

*Usos vinculados a nuevas actividades extractivas.

*Usos vinculados a las obras públicas e instalaciones de servicios, declarados de interés público.

*Usos vinculados a actividades de ocio.

*Usos vinculados a actividades de interés público.

- Usos prohibidos

*Todos los demás usos posibles, y en particular cualquiera que tenga o pueda presuponer un carácter urbanístico.

- Usos existentes

*Cualquier uso prohibido, queda en régimen de fuera de ordenación.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permiten las edificaciones previstas el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1 al servicio de los usos regulados (característicos y compatibles) en el apartado anterior.

2. Queda prohibida cualquier edificación o instalación que no esté dedicada a los usos permitidos.

3. Las condiciones, tanto de las edificaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, como de la parcela mínima para albergarlas, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 con las siguientes condiciones:

SNUPF	Parcela mínima (m ²) P	Ocupación máxima		Edificabilidad máxima	
		relativa	absoluta	relativa	absoluta
A. Almacenes forestales (1)	50000	0,20 %	200 m ²	0,0020 m ² /m ²	200 m ²
A. Naves forestales (1)	50000	0,40 %	400 m ²	0,0040 m ² /m ²	400 m ²
A. Casetas de instalaciones (1)	20000	0,10 %	30 m ²	0,0010 m ² /m ²	30 m ²
A. Invernaderos forestales	20000	5,00 %	2000 m ²	-	-
E. Instalaciones de ocio	100000	0,30 %	400 m ²	0,0040 m ² /m ²	500 m ²
F. Edificios e instalaciones vinculadas a la carretera y obra pública	-	15,00 %	1000 m ²	0,200 m ² /m ²	1500 m ²
F. Edificios e instalaciones de servicios, excepto gasolineras y unidades de suministro	10000	3,00 %	600 m ²	0,050 m ² /m ²	1000 m ²
K. Vivienda vinculada (1)	100000	0,20 %	240 m ²	0,0024 m ² /m ²	300 m ²
K. Construcciones complementarias	100000	0,10 %	120 m ²	-	-

(1) Justificadas, en su caso, por la administración sectorial correspondiente por ser las actuaciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de la explotación o servicio.

En los casos en que sobre una misma parcela se admitan distintos usos compatibles pertenecientes a grupos distintos (A..K) la superficie de parcela mínima exigible (Pm) será $Pm = P \cdot (0,60 + 40 \cdot n / 100)$, siendo n el número de grupos distintos y P la parcela mínima de mayor tamaño según los grupos que intervengan.

4. Cuando la finca registral donde pretenda realizarse la edificación o instalación se encuentre parcialmente fuera del término municipal de Cieza, las condiciones de tamaño de parcela y edificabilidad se exigirán a la porción de finca registral perteneciente al término municipal de Cieza.

5. Para actos de parcelación, con objeto de constituir una finca independiente, siempre que no se haya consumido edificabilidad, la dimensión mínima de la parcela será la establecida en la legislación sectorial y en su defecto 20000 m². En caso contrario, para la concesión de licencia de parcelación será exigible la parcela mínima necesaria para que el edificio o la instalación existentes no queden en situación de fuera de ordenación.

Esta regla no es de aplicación a los casos de expropiación forzosa, para los que bastará expedir un certificado de innecesariedad de licencia de parcelación.

No será necesaria licencia de parcelación, bastando un certificado de innecesariedad de licencia, cuando la parcelación propuesta se ajuste a la legislación sectorial y sobre las fincas resultantes no existan edificios o construcciones que consuman ocupación o edificabilidad.

D. Excepciones

En los suelos colindantes con el Río Segura que se encuentren dentro del ámbito sometido a Plan Especial, en tanto no se redacte dicho plan especial, solo se admitirán el uso característico de conservación del medio y el agrícola existente, con la edificación de casetas y almacenes necesarios para la explotación, en su caso, así como las actuaciones excepcionales justificadas por su interés público y los usos provisionales (Ver artículo 3.1.19.F.Grado 1.4).

Artículo 3.1.27. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: natural - SNUPN

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal con valores medioambientales y/o paisajísticas elevados, así como áreas de vegetación natural de alto interés ecológico.

B. Condiciones de uso

- Uso característico

*Conservación del medio

- Usos compatibles:

*Usos vinculados a las actividades extractivas, cuando se trate de nuevas instalaciones o ampliación de las existentes en aquellas actividades extractivas que a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación cuenten con derechos mineros en trámite de otorgamiento o ya otorgados conforme a la normativa sectorial que le fuera de aplicación, y según conste en el organismo autonómico competente en la materia.

La explotación se realizará utilizando preferentemente métodos subterráneos, según los condicionantes técnicos que se estipulen en la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente.

Aquellas instalaciones que pudieran quedar obsoletas o en desuso utilizarán obligatoriamente métodos de restauración de la cubierta vegetal conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

*Se permite el mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes que estén en cultivo.

- Usos excepcionales, no sometidos a autorización por la Administración Regional.

*Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad productiva de la explotación, justificada en una memoria técnica.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM:

*Usos vinculados a nuevas actividades extractivas.

*Usos vinculados a las obras públicas e instalaciones de servicios, declarados de interés público.

*Usos vinculados a actividades de ocio.

*Usos vinculados a actividades de interés público.

- Usos prohibidos

*Todos los demás usos posibles, y en particular cualquiera que tenga o pueda presuponer un carácter urbanístico.

- Usos existentes

*Cualquier uso prohibido, queda en régimen de fuera de ordenación.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permiten las edificaciones previstas el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1 al servicio de los usos regulados en el apartado anterior (característicos y compatibles).

2. Queda prohibida cualquier edificación o instalación que no esté dedicada a los usos permitidos.

3. No obstante lo anterior, para los usos vinculados a instalaciones de ocio o cualquier otra actuación, será preceptivo su carácter compatible con las particularidades medioambientales del área, atendiendo en cualquier caso, al trámite, autorización y normas que contengan los preceptivos Planes Especiales o Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que se redacten según lo regulado en el artículo 2.7.4. de las presentes Normas.

Para el caso concreto de los alojamientos rurales, las construcciones e instalaciones de nueva planta deberán respetar los requisitos mínimos fijados por esta normativa. Estos requerimientos técnicos (parcela mínima, retranqueos, altura, etc) podrán ser excepcionalmente alterados por la preceptiva licencia municipal en los supuestos de obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes.

4. Las condiciones, tanto de las edificaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, como de la parcela mínima para albergarlas, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 y las siguientes:

SNUPN	Parcela mínima (m ²) P	Ocupación máxima		Edificabilidad máxima	
		relativa	absoluta	relativa	absoluta
A. Almacenes forestales (1)	50000	0,20 %	200 m ²	0,0020 m ² /m ²	200 m ²
A. Naves forestales (1)	50000	0,40 %	400 m ²	0,0040 m ² /m ²	400 m ²
A. Casetas de instalaciones (1)	20000	0,10 %	30 m ²	0,0010 m ² /m ²	30 m ²
A. Invernaderos forestales	20000	5,00 %	2000 m ²	-	-
E. Instalaciones de ocio	100000	0,30 %	400 m ²	0,0040 m ² /m ²	500 m ²
F. Edificios e instalaciones vinculadas a la carretera y obra pública	-	15,00 %	1000 m ²	0,200 m ² /m ²	1500 m ²
F. Edificios e instalaciones de servicios, excepto gasolineras y unidades de suministro	20000	2,00 %	500 m ²	0,030 m ² /m ²	800 m ²
K. Vivienda vinculada (1)	100000	0,20 %	240 m ²	0,0024 m ² /m ²	300 m ²
K. Construcciones complementarias	100000	0,10 %	120 m ²	-	-

(1) Justificadas, en su caso, por la administración sectorial correspondiente por ser las actuaciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de la explotación o servicio.

En los casos en que sobre una misma parcela se admitan distintos usos compatibles pertenecientes a grupos distintos (A..K) la superficie de parcela mínima exigible (Pm) será $Pm = P \cdot (0,60 + 40 \cdot n / 100)$, siendo n el número de grupos distintos y P la parcela mínima de mayor tamaño según los grupos que intervengan.

5. Cuando la finca registral donde pretenda realizarse la edificación o instalación se encuentre parcialmente fuera del término municipal de Cieza, las condiciones de tamaño de parcela y edificabilidad se exigirán a la porción de finca registral perteneciente al término municipal de Cieza.

6. Para actos de parcelación, con objeto de constituir una finca independiente, siempre que no se haya consumido edificabilidad, la dimensión mínima de la parcela será la establecida en la legislación sectorial y en su defecto 20000 m². En caso contrario, para la concesión de licencia de parcelación será exigible la parcela mínima necesaria para que el edificio o la instalación existentes no queden en situación de fuera de ordenación.

Esta regla no es de aplicación a los casos de expropiación forzosa, para los que bastará expedir un certificado de innecesiedad de licencia de parcelación.

No será necesaria licencia de parcelación, bastando un certificado de innecesiedad de licencia, cuando la parcelación propuesta se ajuste a la legislación sectorial y sobre las fincas resultantes no existan edificios o construcciones que consuman ocupación o edificabilidad.

D. Excepciones

En los suelos colindantes con el Río Segura que se encuentren dentro del ámbito sometido a Plan Especial, en tanto no se redacte dicho plan especial, solo se admitirán el uso característico de conservación del medio y el agrícola existente con la edificación de casetas y almacenes necesarios para la explotación, en su caso, así como las actuaciones excepcionales justificadas por su interés público y los usos provisionales (Ver artículo 3.1.19.F.Grado 1.4).

Artículo 3.1.28. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: agrícola-SNUPA

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal protegidas por criterios de su riqueza intrínseca o potencial y de su racional capacidad de explotación y producción, así como por valores paisajísticos de identidad territorial del municipio.

Comprende a su vez dos grados de regadío tradicional que atienden al tipo de cultivo de la explotación:

- Grado A. Comprende aquellas parcelas situadas entre las Acequias Históricas-Tradicionales (Don Gonzalo, del Horno, La Andelma y Los Charcos) y el río Segura, o bien aquéllas en que el 60% de su superficie diste menos de cien (100) metros de dichas acequias.

- Grado B. Resto del suelo no urbanizable de protección agrícola (asimilable a nuevos regadíos y secanos).

B. Condiciones de uso

- Uso característico

*Agrícola

- Usos compatibles

	Grado A	Grado B
Conservación del medio	Sí	Sí
Ganadero	Sí	Sí
Actividades extractivas	Sí	Sí
Actividades primarias de manipulación de esparto, caña, fibras y madera	Sí	Sí

- Usos excepcionales, no sometidos a autorización por la Administración Regional.

*Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agropecuaria, justificada en una memoria técnica de la explotación, en grados A y B.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM

*Usos vinculados a las obras públicas e instalaciones de servicios, declarados de interés público, en grados A y B.

*Usos industriales, justificados de interés público, en grado B.

*Depósitos de residuos y vertidos, justificados de interés público, en grado B.

*Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos, justificados de interés público, en grado B.

*Usos vinculados a actividades de ocio, en grados A y B

*Usos vinculados a actividades de interés público, en grados A y B

- Usos prohibidos

*Todos los demás usos posibles, y en particular cualquiera que tenga o pueda presuponer un carácter urbanístico.

- Usos existentes

Cualquier uso prohibido, queda en régimen de fuera de ordenación.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permitirán las edificaciones previstas en el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1 al servicio de los usos regulados en el apartado anterior (características y compatibles).

2. Las condiciones, tanto de las edificaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, como de la parcela mínima para albergarlas, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 y las siguientes:

SNUPA-Grado A	Explotación mínima (m ²)	Parcela mínima (m ²) P	Ocupación máxima (1)		Edificabilidad máxima (1)	
			relativa	absoluta	relativa	absoluta
A. Almacenes (2)	-	5000	1,00 %	600 m ²	0,010 m ² /m ²	600 m ²
A. Naves (2)	-	10000	5,00 %	1000 m ²	0,050 m ² /m ²	1500 m ²
A. Casetas de instalaciones (3)	-	1118	1,50 %	24 m ²	0,015 m ² /m ²	24 m ²
A. Construcciones complementarias	-	2000	1,00 %	200 m ²	-	-
A. Invernaderos	-	2000	30,00 %	-	-	-
B. Naves ganaderas, establos y similares	-	5000	-	-	0,100 m ² /m ²	5000 m ²
B. Corrales	-	5000	1,00 %	1000 m ²	-	-
E. Instalaciones de ocio	-	10000	-	-	0,050 m ² /m ²	1000 m ²
F. Edificios e instalaciones vinculadas a la carretera y obra pública	-	-	20,00 %	1000 m ²	0,250 m ² /m ²	1500 m ²
F. Estaciones de servicio/gasolineras	-	2000	-	-	0,125 m ² /m ²	450 m ²
F. Otros edificios e instalaciones de servicios	-	2000	10,00 %	1000 m ²	0,150 m ² /m ²	1500 m ²
K. Vivienda vinculada (3)	20000	5000	1,40 %	280 m ²	0,018 m ² /m ²	350 m ²
K. Construcciones complementarias	20000	5000	0,70 %	175 m ²	-	-

(1) Relativas a la parcela

(2) Justificadas, en su caso, por la administración sectorial correspondiente por ser las actuaciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de la explotación o servicio.

(3) Justificadas mediante una memoria técnica de la explotación o servicio.

SNUPA-Grado B	Explotación mínima (m ²)	Parcela mínima (m ²) P	Ocupación máxima (1)		Edificabilidad máxima (1)	
			relativa	absoluta	relativa	absoluta
A. Almacenes (2)	-	5000	-	-	0,010 m ² /m ²	1200 m ²
A. Naves (2)	-	20000	10,00 %	2000 m ²	0,100 m ² /m ²	2500 m ²
A. Casetas de instalaciones (3)	-	2000	-	-	0,010 m ² /m ²	24 m ²
A. Construcciones complementarias	-	5000	1,00 %	200 m ²	-	-
A. Invernaderos	-	5000	50,00 %	-	-	-
B. Naves ganaderas, establos y similares	-	5000	-	-	0,100 m ² /m ²	5000 m ²
B. Corrales	-	5000	1,00 %	1500 m ²	-	-
E. Instalaciones de ocio	-	15000	-	-	0,050 m ² /m ²	1500 m ²
F. Edificios e instalaciones vinculadas a la carretera y obra pública	-	-	20,00 %	1000 m ²	0,250 m ² /m ²	1500 m ²
F. Estaciones de servicio/gasolineras	-	2000	-	-	0,125 m ² /m ²	700 m ²
F. Otros edificios e instalaciones de servicios	-	2000	10,00 %	1000 m ²	0,150 m ² /m ²	2000 m ²

G. Edificios e instalaciones industriales	-	15000	-	-	0,100 m ² /m ²	-
I. Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos	-	15000	-	-	0,020 m ² /m ²	500 m ²
K. Vivienda vinculada (3)	20000	7500	1,00 %	300 m ²	0,013 m ² /m ²	375 m ²
K. Construcciones complementarias	20000	7500	0,60 %	210 m ²	-	-

(1) Relativas a la parcela

(2) Justificadas, en su caso, por la administración sectorial correspondiente por ser las actuaciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de la explotación o servicio.

(3) Justificadas mediante una memoria técnica de la explotación o servicio.

En los casos en que sobre una misma parcela se admitan distintos usos compatibles pertenecientes a grupos distintos (A..K) la superficie de parcela mínima exigible (Pm) será $Pm = P \cdot (0,60 + 40 \cdot n / 100)$, siendo n el número de grupos distintos y P la parcela mínima de mayor tamaño según los grupos que intervengan.

Se considera que distintas fincas o parcelas forman parte de la misma explotación, cuando perteneciendo todas las fincas al término municipal de Cieza, sea posible trazar una circunferencia de 10 km de diámetro resultando todas ellas interiores a aquélla. A todas las fincas registrales adscritas a una explotación se les practicará asiento mediante nota marginal, en el folio correspondiente del Registro de la Propiedad, de la carga o gravamen correspondiente.

Aún cuando puedan considerarse parcelas independientes de una misma finca aquéllas que estén separadas por infraestructuras de titularidad pública como carreteras, caminos, canales, etc. o incluso otras fincas del mismo o distinto titular, en tanto formen parte de una misma finca registral, a los efectos del cómputo de edificabilidad, se tendrán en cuenta los edificios o instalaciones que existan o puedan existir sobre dicha finca registral.

3. Para actos de parcelación, con objeto de constituir una finca independiente, siempre que no se haya consumido edificabilidad, la dimensión mínima de la parcela será la establecida en la legislación sectorial agraria. En caso contrario, para la concesión de licencia de parcelación será exigible la parcela mínima necesaria para que el edificio o la instalación existentes no queden en situación de fuera de ordenación.

Esta regla no es de aplicación a los casos de expropiación forzosa, para los que bastará expedir un certificado de innecesariedad de licencia de parcelación.

No será necesaria licencia de parcelación, bastando un certificado de innecesariedad de licencia, cuando la parcelación propuesta se ajuste a la legislación sectorial y sobre las fincas resultantes no existan edificios o construcciones que consuman ocupación o edificabilidad.

D. Excepciones

En los suelos colindantes con el Río Segura que se encuentren dentro del ámbito sometido a Plan Especial, en tanto no se redacte dicho plan especial, solo se admitirán el uso característico agrícola con la edificación de casetas y almacenes necesarios para la explotación, en su caso, así como las actuaciones excepcionales justificadas por su interés público, las obras de conservación del medio natural y los usos provisionales (Ver artículo 3.1.19.F.Grado 1,4).

Artículo 3.1.29. Suelo no urbanizable inadecuado - SNUI

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal consideradas por el Plan General inadecuadas para su desarrollo urbano, de acuerdo con el modelo territorial y de desarrollo definido, para garantizar un desarrollo sostenible del territorio y la utilización racional de los recursos naturales. Son en su mayor parte terrenos improductivos, o cultivos de secano y/o regadío con agua procedente de pozos propios.

B. Condiciones de uso

- Uso característico

*Agrícola y ganadero

- Usos compatibles

*Todos los regulados en el artículo 3.1.14 de las presentes Normas.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM:

*Todos los regulados en el artículo 3.1.14 de las presentes Normas.

- Usos prohibidos

*Todos los demás usos posibles, así como los que impliquen parcelaciones urbanísticas y urbanización del territorio.

- Usos existentes

Cualquier uso prohibido, queda en régimen de fuera de ordenación.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permitirán las edificaciones previstas en el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1. al servicio de los usos regulados en el apartado anterior (características y compatibles).

2. Las condiciones exigibles a los edificios e instalaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 con las siguientes peculiaridades:

SNUI	Explotación mínima (m ²)	Parcela mínima (m ²) P	Ocupación máxima (1)		Edificabilidad máxima (1)	
			relativa	absoluta	relativa	absoluta
A. Almacenes (2)	-	5000	-	-	0,010 m ² /m ²	1200 m ²
A. Naves (2)	-	10000	10,00 %	2000 m ²	0,200 m ² /m ²	2500 m ²
A. Casetas de instalaciones (3)	-	2000	-	-	0,010 m ² /m ²	24 m ²
A. Construcciones complementarias	-	5000	1,00 %	200 m ²	0,005 m ² /m ²	100 m ²
A. Invernaderos						
B. Naves ganaderas, establos y similares	-	5000	-	-	0,100 m ² /m ²	5000 m ²
B. Corrales	-	5000	1,00 %	2000 m ²	-	-
E. Instalaciones de ocio	-	20000	-	-	0,050 m ² /m ²	2000 m ²
F. Edificios e instalaciones vinculadas a la carretera y obra pública	-	-	20,00 %	1000 m ²	0,250 m ² /m ²	1500 m ²
F. Estaciones de servicio/gasolineras	-	2000	-	-	0,125 m ² /m ²	900 m ²
F. Otros edificios e instalaciones de servicios	-	2000	10,00 %	1000 m ²	0,150 m ² /m ²	2500 m ²
G. Edificios e instalaciones industriales	-	20000	-	-	0,100 m ² /m ²	-
I. Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos	-	20000	-	-	0,020 m ² /m ²	500 m ²
K. Vivienda vinculada (3)(4)	10000	5000	2,00 %	300 m ²	0,025 m ² /m ²	375 m ²
K. Construcciones complementarias	10000	5000	1,00 %	210 m ²	-	-

(1) Relativas a la parcela

(2) Justificadas, en su caso, por la administración sectorial correspondiente por ser las actuaciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de la explotación o servicio.

(3) Justificadas mediante una memoria técnica de la explotación o servicio.

(4) Según artículo 77.2 del TRLSRM01/05, si la finca hubiera surgido de escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001, la superficie mínima de la explotación podrá ser de 5000 m².

En los casos en que sobre una misma parcela se admitan distintos usos compatibles pertenecientes a grupos distintos (A..K) la superficie de parcela mínima exigible (Pm) será $Pm = P \cdot (0,60 + 40 \cdot n / 100)$, siendo n el número de grupos distintos y P la parcela mínima de mayor tamaño según los grupos que intervengan.

Se considera que distintas fincas o parcelas forman parte de la misma explotación, cuando perteneciendo todas las fincas al término municipal de Cieza, sea posible trazar una circunferencia de 10 km de diámetro resultando todas ellas interiores a aquélla. A todas las fincas registrales adscritas a una explotación se les practicará asiento mediante nota marginal, en el folio correspondiente del Registro de la Propiedad, de la carga o gravamen correspondiente.

Aún cuando puedan considerarse parcelas independientes de una misma finca aquéllas que estén separadas por infraestructuras de titularidad pública como carreteras, caminos, canales, etc. o incluso otras fincas del mismo o distinto titular, en tanto formen parte de una misma finca registral, a los efectos del cómputo de

edificabilidad, se tendrán en cuenta los edificios o instalaciones que existan o puedan existir sobre dicha finca registral.

3. Para actos de parcelación, con objeto de constituir una finca independiente, siempre que no se haya consumido edificabilidad, la dimensión mínima de la parcela será la establecida en la legislación sectorial agraria. En caso contrario, para la concesión de licencia de parcelación será exigible la parcela mínima necesaria para que el edificio o la instalación existentes no queden en situación de fuera de ordenación.

Esta regla no es de aplicación a los casos de expropiación forzosa, para los que bastará expedir un certificado de innecesariedad de licencia de parcelación.

No será necesaria licencia de parcelación, bastando un certificado de innecesariedad de licencia, cuando la parcelación propuesta se ajuste a la legislación sectorial y sobre las fincas resultantes no existan edificios o construcciones que consuman ocupación o edificabilidad.