

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES****ÍNDICE**

Título 1. Disposiciones generales.....	6
1.1. Objeto y ámbito territorial.....	6
1.2. Vigencia.....	6
1.3. Vinculación y obligatoriedad.....	6
1.4. Publicidad.....	6
1.5. Legitimación de expropiaciones.....	6
1.6. Revisión del plan.....	6
1.7. Modificaciones del plan.....	7
1.8. Régimen general de división de fincas.....	7
1.9. Usos y obras provisionales.....	7
1.10. Régimen de fuera de ordenación.....	8
1.11. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.....	8
1.12. Documentación, interpretación y jerarquización.....	8
1.13. Información urbanística.....	9
1.13.1. Consulta directa del planeamiento.....	9
1.13.2. Cédula Urbanística.....	10
1.13.3. Cédula de Edificación.....	10
1.14. Desarrollo urbanístico del plan general.....	11
1.14.1. Regulación legal.....	11
1.14.2. Descripción general de la actividad urbanística de desarrollo y ejecución del plan general.....	12
1.14.3. Instrumentos de ordenación.....	12
1.14.4. Ejecución jurídica del planeamiento (Gestión urbanística).....	12
1.14.5. Instrumentos para la ejecución material del planeamiento.....	13
1.14.6. Intervención administrativa.....	13
1.14.7. Documentación en soporte digital de proyectos.....	14
Título 2. Régimen urbanístico del suelo.....	15
2.1. Suelo urbano.....	15
2.1.1. Estructura (ámbitos de suelo urbano).....	15
2.1.2. Suelo urbano ordenado en el plan.....	15
2.1.2.1. Definiciones y condiciones generales de ordenación.....	16
2.1.2.1.1. Parámetros de parcela.....	16
2.1.2.1.1.1. Parcela urbanística.....	16
2.1.2.1.1.2. Manzana.....	16
2.1.2.1.1.3. Linderos.....	16
2.1.2.1.1.4. Parcela mínima.....	16
2.1.2.1.1.5. Alineación.....	16
2.1.2.1.1.6. Rasante.....	17
2.1.2.1.1.7. Anchura de vial.....	17
2.1.2.1.2. Parámetros de posición y ocupación.....	17
2.1.2.1.2.1. Plano de fachada.....	17
2.1.2.1.2.2. Línea de edificación.....	17
2.1.2.1.2.3. Retranqueo.....	17
2.1.2.1.2.4. Separación entre edificios.....	17
2.1.2.1.2.5. Edificación aislada.....	18
2.1.2.1.2.6. Edificación agrupada.....	18
2.1.2.1.2.7. Fondo edificable.....	18
2.1.2.1.2.8. Superficie ocupada de parcela.....	18
2.1.2.1.2.9. Superficie ocupable de parcela.....	18
2.1.2.1.2.10. Coeficiente de ocupación de parcela.....	18
2.1.2.1.2.11. Espacio libre de parcela.....	18
2.1.2.1.3. Parámetros de edificabilidad.....	19
2.1.2.1.3.1. Superficie edificada.....	19
2.1.2.1.3.2. Superficie edificable de parcela o edificabilidad.....	19
2.1.2.1.3.3. Índice de edificabilidad.....	19



2.1.2.1.4. Parámetros de forma.....	20
2.1.2.1.4.1. Cota de referencia para la medición de alturas .....	20
2.1.2.1.4.2. Altura en plantas .....	20
2.1.2.1.4.3. Altura de la edificación.....	20
2.1.2.1.4.4. Altura de piso y altura libre .....	20
2.1.2.1.4.5. Medición de alturas en supuestos especiales .....	21
2.1.2.1.4.6. Construcciones permitidas por encima de la altura.....	21
2.1.2.1.4.7. Altillos .....	22
2.1.2.1.4.8. Sótanos y semisótanos .....	22
2.1.2.2. Ordenación de volúmenes.....	22
2.1.2.2.1. Tipos de ordenación volumétrica.....	22
2.1.2.2.1.1. Ordenación con alineación a vial .....	23
2.1.2.2.1.2. Ordenación con edificación aislada .....	23
2.1.2.2.1.3. Ordenación con volumetría específica.....	24
2.1.2.3. Ordenación de usos.....	24
2.1.2.3.1. Usos específicos .....	24
2.1.2.3.1.1. Uso específico: Vivienda colectiva.....	24
2.1.2.3.1.2. Uso específico: Vivienda unifamiliar .....	24
2.1.2.3.1.3. Uso específico: Hotelero.....	25
2.1.2.3.1.4. Uso específico: Alojamiento turístico.....	25
2.1.2.3.1.5. Uso específico: Camping .....	25
2.1.2.3.1.6. Uso específico: Oficinas .....	25
2.1.2.3.1.7. Uso específico: Comercial .....	25
2.1.2.3.1.8. Uso específico: Industrial .....	25
2.1.2.3.1.9. Uso específico: Educativo y cultural .....	25
2.1.2.3.1.10. Uso específico: Sanitario y asistencial.....	25
2.1.2.3.1.11. Uso específico: Deportivo .....	25
2.1.2.3.1.12. Uso específico: Religioso .....	26
2.1.2.3.1.13. Uso específico: Alojamiento comunitario.....	26
2.1.2.3.1.14. Uso específico: Espectáculos.....	26
2.1.2.3.1.15. Uso específico: Reunión y recreo .....	26
2.1.2.3.1.16. Uso específico: Garajes .....	26
2.1.2.3.1.17. Uso específico: Aparcamiento público .....	26
2.1.2.3.1.18. Uso específico: Gasolineras.....	26
2.1.2.3.1.19. Uso específico: Infraestructuras.....	26
2.1.2.3.2. Superficie utilizada .....	27
2.1.2.3.3. Condiciones de uso.....	27
2.1.2.3.3.1. Usos específicos básicos.....	27
2.1.2.3.3.2. Usos específicos permitidos.....	27
2.1.2.3.3.3. Usos específicos prohibidos.....	28
2.1.2.3.3.4. Uso característico de parcela .....	28
2.1.2.3.3.5. Usos característicos públicos .....	28
2.1.2.4. Ordenación del suelo .....	28
2.1.2.5. Incentivos especiales .....	29
2.1.2.5.1. Incentivos al uso hotelero .....	29
2.1.2.5.2. Incentivos al uso de aparcamiento .....	30
2.1.2.5.3. Incentivos por aparición de restos arqueológicos .....	30
2.1.2.6. Suelo urbano ordenado consolidado .....	31
2.1.2.7. Suelo urbano ordenado sin consolidar .....	31
2.1.2.7.1. Delimitación de unidades de actuación.....	31
2.1.2.7.2. Denominación de las unidades de actuación .....	31
2.1.3. Suelo urbano con ordenación remitida .....	32
2.1.4. Suelo urbano de núcleo rural .....	32
2.1.4.1. Solar en suelo urbano de núcleo rural.....	32
2.1.4.2. Condiciones de uso y volumen en suelo urbano de núcleo rural .....	32
2.1.4.3. División de fincas en suelo urbano de núcleo rural .....	33
2.2. Suelo urbanizable .....	33
2.2.1. Suelo urbanizable sectorizado .....	34
2.2.1.1. Estructura (ámbitos de suelo urbanizable sectorizado).....	34



2.2.1.2. Suelo urbanizable sectorizado ordenado en el plan .....	34
2.2.1.3. Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el plan .....	34
2.2.2. Suelo urbanizable sin sectorizar .....	35
2.2.2.1. Estructura (ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar).....	35
2.2.2.2. Condiciones para su desarrollo.....	35
2.2.2.2.1. Aprovechamiento global de referencia .....	35
2.2.2.2.2. Condiciones generales para la sectorización.....	36
2.2.2.3. Zonas de suelo protegido para sistemas.....	37
2.2.2.4. Zonas de suelo protegido por cauces .....	37
2.2.2.5. Régimen transitorio de edificación y uso .....	37
2.3. Suelo no urbanizable .....	38
2.3.1. Suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo.....	38
2.3.1.1. Medidas de protección.....	39
2.3.1.2. Usos y construcciones permitidas.....	39
2.3.1.3. Construcciones vinculadas a usos propios.....	40
2.3.1.4. Construcciones vinculadas a usos autorizados .....	41
2.3.1.5. Construcciones vinculadas a obras y servicios públicos.....	42
2.3.1.6. Condiciones para las construcciones existentes.....	42
2.3.2. Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.....	42
2.3.2.1. Suelo no urbanizable protegido para nuevos regadíos.....	43
2.3.2.2. Suelo no urbanizable protegido para futuros sistemas.....	43
2.3.3. Suelo no urbanizable de protección específica .....	43
2.4. Sistemas generales.....	44
2.4.1. Sistema General de Espacios Libres.....	44
2.4.2. Sistema General de Equipamiento comunitario.....	44
2.4.3. Sistema General de Comunicaciones.....	44
2.4.4. Sistema General de Infraestructuras .....	46
2.4.5. Situación y obtención de sistemas generales .....	46
2.4.6. Sistemas generales no previstos.....	46
Título 3. Normas de protección .....	48
3.1. Normas para la protección del medio ambiente.....	48
3.1.1. Alcance y responsabilidades en la protección del medio ambiente .....	48
3.1.2. Protección de la calidad ambiental .....	48
3.1.2.1. Protección de atmósfera.....	48
3.1.2.2. Protección contra el ruido .....	48
3.1.2.3. Sistemas de renovación de aire y aire acondicionado.....	49
3.1.2.4. Residuos .....	49
3.1.2.5. Residuos de construcción y demolición (RCD).....	50
3.1.2.6. Ejecución de rellenos.....	50
3.1.2.7. Contaminación de suelos .....	50
3.1.2.8. Aguas residuales .....	51
3.1.2.9. Eficiencia energética y contaminación lumínica .....	51
3.1.2.10. Movilidad sostenible.....	52
3.1.2.11. Anejo de gestión de residuos y control mediambiental en los proyectos de urbanización .....	52
3.1.2.12. Control de riesgos inherentes a los accidentes graves poran sustancias peligrosas .....	53
3.1.2.13. Mejora ambiental en suelo urbanizable de uso industrial .....	54
3.1.3. Protección del patrimonio natural y la biodiversidad .....	54
3.1.3.1. Protección de los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000 .....	54
3.1.3.1.1. Zona de influencia de los ENP y la Red Natura 2000 .....	55
3.1.3.1.2. Bandas de amortiguación.....	55
3.1.3.2. Protección geológica y del suelo .....	56
3.1.3.2.1. Movimientos de tierras .....	56
3.1.3.2.2. Lugares de interés geológico .....	57
3.1.3.3. Humedales .....	57
3.1.3.4. Protección de la flora y la vegetación.....	57
3.1.3.4.1. Protección del arbolado .....	57
3.1.3.4.2. Protección de árboles históricos y monumentales .....	57
3.1.3.4.3. Flora protegida y hábitats de interés comunitario.....	58
3.1.3.4.4. Especies exóticas invasoras .....	59



3.1.3.4.5. Prevención de incendios forestales .....	59
3.1.3.5. Protección de la fauna.....	59
3.1.3.6. Vallados.....	60
3.1.3.7. Vías pecuarias.....	61
3.1.3.8. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	62
3.2. Protección del patrimonio cultural.....	62
3.2.1. Patrimonio histórico arquitectónico.....	62
3.2.1.1. Aplicación y objeto.....	62
3.2.1.2. Condiciones de Uso.....	63
3.2.1.3. Obras a realizar en los edificios catalogados .....	63
3.2.1.4. Grados de protección .....	64
3.2.1.4.1. Grado 1 - Protección Integral .....	64
3.2.1.4.2. Grado 2 - Protección estructural .....	64
3.2.1.4.3. Grado 3 - Protección Parcial.....	64
3.2.1.4.4. Normas Supletorias.....	64
3.2.1.5. Seguridad, salubridad y ornato .....	66
3.2.1.6. Edificios catalogados en estado de ruina .....	66
3.2.2. Patrimonio arqueológico y paleontológico .....	67
3.2.2.1. Aplicación y objeto.....	67
3.2.2.2. Grados de protección arqueológica.....	67
3.2.2.2.1. Grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.....	67
3.2.2.2.2. Grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.....	67
3.2.2.2.3. Grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.....	68
3.2.2.3. Grados de protección paleontológica.....	68
3.2.2.4. Aparición de restos fuera de las áreas de protección .....	68
3.2.2.5. Formas de conservación de restos en inmuebles .....	69
3.2.2.6. Protección de sitios históricos .....	69
3.3. Protección por riesgos de la minería.....	69
3.4. Protección de infraestructuras y servicios .....	69
3.5. Normas de protección del dominio público marítimo terrestre .....	69
3.6. Normas de protección del dominio público hidráulico.....	70
Título 4. Normas de urbanización .....	71
4.1. Explanación y pavimentación del viario.....	71
4.2. Parques y jardines públicos .....	73
4.3. Mobiliario urbano .....	73
4.4. Alumbrado Público.....	74
4.5. Abastecimiento y distribución de agua.....	74
4.6. Saneamiento y depuración.....	75
4.7. Suministro y distribución de energía eléctrica.....	76
4.8. Redes de telecomunicaciones .....	76
4.9. Otros servicios .....	76
Título 5. Normas de edificación .....	78
5.1. Calidad en la construcción.....	78
5.2. Composición y estética urbana.....	78
5.3. Fachadas .....	78
5.4. Medianerías y entrantes.....	79
5.5. Salientes, entrantes y cuerpos volados en alineación a vial.....	79
5.6. Cornisas y aleros .....	80
5.7. Toldos plegables.....	80
5.8. Huecos en fachada.....	80
5.9. Patios .....	80
5.10. Aparcamientos.....	81
5.11. Accesos a la edificación .....	82
5.12. Portales .....	83
5.13. Cerramientos y vallados .....	83
5.14. Instalaciones de placas solares fotovoltaicas .....	84
5.15. Agua Potable .....	84
5.16. Desagüe de pluviales .....	84
5.17. Evacuación de aguas residuales.....	84



5.18. Servicio de medios audiovisuales, antenas de TV y pararrayos .....	84
5.19. Seguridad en fase de construcción.....	84
5.19.1. Vallado de obras .....	84
5.19.2. Grúas .....	85
5.19.3. Derribos .....	85
5.19.4. Apeos.....	86
5.19.5. Otras medidas .....	86
5.20. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano de núcleo rural .....	86
5.21. Condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable.....	87
Título 6. Disposiciones finales .....	88
6.1. Disposición derogatoria.....	88
6.2. Disposiciones transitorias .....	90
6.2.1. Disposición transitoria primera: Terrenos en proceso de ejecución urbanística.....	90
6.2.2. Disposición transitoria segunda: Parcelas existentes.....	91
6.2.3. Disposición transitoria tercera: Santa Lucía Oeste y San Antón Centro .....	91



# Título 1. DISPOSICIONES GENERALES

## 1.1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

El objeto del presente Plan General es la ordenación de la actividad urbanística en el Término Municipal, comprendiendo los aspectos siguientes:

- a) Régimen urbanístico del suelo.
- b) Planeamiento urbanístico que lo desarrolla
- c) Ejecución y gestión del proceso urbanizador.
- d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso y aprovechamiento del suelo y de las edificaciones.

El ámbito territorial del Plan General Municipal de Ordenación se extiende a la totalidad del término municipal de Cartagena.

## 1.2. VIGENCIA

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación en el BORM del acuerdo de aprobación definitiva y no entrará en vigor hasta que se haya publicado íntegramente el texto normativo, incluyendo el índice de documentos del Plan.

## 1.3. VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD

La utilización del suelo deberá producirse en la forma establecida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y por remisión a ella en el Plan General, de conformidad con su clasificación y calificación urbanística.

El Plan General y los instrumentos que lo desarrollan obligan tanto a los particulares como a la Administración.

## 1.4. PUBLICIDAD

El Plan General, sus normas y los documentos en el contenidos son públicos y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, tanto en el periodo de información pública, como tras su aprobación definitiva.

## 1.5. LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES

La aprobación de los Planes urbanísticos y la delimitación de Unidades de Actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

## 1.6. REVISIÓN DEL PLAN

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio.

2. El Plan General podrá ser revisado cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Por al aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económicas o sociales, que incidan sustancialmente en la ordenación establecida.
- b) El agotamiento de la capacidad del Plan para al cumplimiento de sus previsiones.
- c) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Territorial de superior jerarquía que así lo exigiese expresamente.



3. Transcurrido el plazo de 12 años, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión del Plan General. No obstante el plazo previsto, se podrán revisar las previsiones de su ejecución cada cuatro años, conforme al grado de ejecución alcanzado en ese momento y los datos relativos al ritmo de crecimiento.

### 1.7. MODIFICACIONES DEL PLAN

Se considera modificación de planeamiento, la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el Art. 98.h del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que no incidan en el modelo territorial, en la globalidad del Plan, ni distorsione la concepción global de los sistemas generales.

Por el contrario, no precisan modificación de plan las siguientes alteraciones:

- a) Los meros reajustes, puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales y espacios libres públicos, equipamientos públicos, ni supongan incremento de edificabilidad respecto a la prevista en el ámbito afectado.
- b) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que por su naturaleza puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de la urbanización. Cuando las Ordenanzas de Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
- c) La corrección de errores materiales aritméticos o de hecho corresponderá al órgano que aprobó definitivamente.
- d) La delimitación de Unidades de Actuación, así como su modificación o sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística, que se ajustará al procedimiento específico al efecto.

### 1.8. RÉGIMEN GENERAL DE DIVISIÓN DE FINCAS

Las fincas cuya superficie resulte afectadas por distintas clasificaciones o categorías urbanísticas del suelo (“sectorizado” o “sin sectorizar” en suelo urbanizable; “consolidado” o “sin consolidar” en suelo urbano, y las derivadas de las distintas causas legales y formas de protección, en suelo no urbanizable) o por la reserva o calificación que implique el destino de parte de éstas a dotaciones públicas (viales, espacios libres, equipamientos y otras infraestructuras, contempladas en el planeamiento correspondiente), podrán dividirse ajustando la delimitación de las fincas resultantes a tales circunstancias. Y, todo ello, sin perjuicio de que, sobre las fincas divididas se puedan practicar otras divisiones en aplicación de lo que en cada momento establezca la legislación urbanística.

### 1.9. USOS Y OBRAS PROVISIONALES

1. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente. El Ayuntamiento, motivadamente, y sin derecho a indemnización, podrá acordar el cese de la actividad y la demolición de las instalaciones y edificaciones. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior se exigirá aval en cuantía suficiente.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos, obras e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 7
-------------------------------	-------------------	-------------





- b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
- e) A los efectos anteriores de deberá presentar por el peticionario una memoria justificativa, suscrita, en su caso, por técnico competente, indicando materiales a emplear, carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

### 1.10. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de la presente revisión del Plan General que resulten sustancialmente disconformes con las determinaciones en ella contenida, se ajustarán a lo siguiente:

- a) Cuando la disconformidad con el planeamiento consista en ocupación de suelo previsto como dotacional público (viales, espacios libres, equipamientos o infraestructuras) se aplicará el régimen general previsto en la Legislación urbanística (Art. 94 Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia), si bien, excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en plazo determinado, desde la fecha en que se pretendiera realizarlas o cuando éstas sean necesarias para reparar los daños sufridos por obras en edificios o solares colindantes.

Se podrán autorizar de forma provisional nuevas actividades y las obras de adecuación necesarias para su implantación, siempre que se renuncie a las posibles indemnizaciones y/o incremento del valor de expropiación que puedan resultar como consecuencia de dichas autorizaciones.

- b) En el resto de supuestos de disconformidad, además de las obras permitidas, en aplicación del apartado anterior, se permitirán las de consolidación, modernización y rehabilitación, así como las de ampliación estrictamente necesarias para cumplir la normativa de habitabilidad y accesibilidad.

### 1.11. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán dedicarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos y rehabilitarlos a fin de conseguir en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo y hasta donde alcance el deber legal de conservación. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. Quedan sujetos, igualmente, al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

3. El deber de conservación cesa con la declaración de ruina, sin perjuicio de los casos en los que, en cumplimiento de las previsiones del planeamiento, se establezca la procedencia de rehabilitación del inmueble.

4. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deben ejecutarse a costa del propietario, cuando la Administración las ordene, por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de éstas, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

5. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

### 1.12. DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN

1. El Plan General Municipal de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- 1. Memoria informativa

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 8
-------------------------------	-------------------	-------------





2. Memoria justificativa
3. Memoria de ordenación
4. Planos de Información
5. Planos de Clasificación y Ordenación
6. Normas urbanísticas
7. Catálogos de protección
8. Programa de Actuación
9. Estudio Económico-financiero
10. Estudio de Impacto Territorial
11. Memoria Ambiental

## 2. Interpretación y jerarquización:

- a) Las normas del Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la memoria.
- b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor detalle, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- c) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos
- d) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las escritas, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
- e) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en este plan y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
- f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciase conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, la mejora de los espacios libres; la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y el interés general de la colectividad.

### 1.13. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística podrá tener lugar mediante los mecanismos que se señalan en los apartados siguientes:

#### 1.13.1. CONSULTA DIRECTA DEL PLANEAMIENTO

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. De igual modo se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, sin perjuicio del pago de la tasa de aplicación.
2. A los fines de este artículo, en la Oficina de Información Urbanística, se dispondrá de copias íntegras y diligenciadas del Plan General y del planeamiento de desarrollo, con constancias de los respectivos actos de aprobación definitiva y de sus eventuales modificaciones en tramitación.
3. Así mismo en la página Web de la Gerencia Municipal de Urbanismo se podrán consultar las copias de todos los instrumentos de planeamiento aprobados (Plan General y planeamiento de desarrollo) y el estado de la gestión de las unidades de actuación delimitadas en cada uno de los ámbitos, a cuyo efecto se incorporarán las copias de los originales de dichos documentos, información que deberá ser verificada y actualizada por el responsable que se designe a tal efecto. Toda la información sobre las determinaciones



del planeamiento y de la gestión se volcarán de manera unitaria en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Gerencia, para su consulta por los usuarios autorizados.

### 1.13.2. CÉDULA URBANÍSTICA

1. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de actuación. El documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente en el momento de la solicitud y del grado de desarrollo de la gestión, se denomina Cédula Urbanística, la cual se emitirá en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha de la solicitud o de la de presentación de la documentación complementaria, en caso de requerimiento posterior y contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Situación de la finca, con referencia a la diputación, paraje, núcleo o ámbito en el que se encuentre, así como al número catastral
- Clasificación, categoría y calificación del suelo la que se encuentre enclavado.
- Régimen urbanístico aplicable de acuerdo con su clasificación, con indicación de las condiciones específicas de edificación y uso, según su categoría y calificación o del régimen transitorio e incompatibilidades en los suelos urbanizables.
- Régimen específico, de acuerdo con la legislación sectorial y las afecciones, bien de carácter legal o natural.
- Condiciones para la sectorización en los suelos urbanizables no sectorizados o, en caso de haberse emitido Cédula de Urbanización para el ámbito, las que se hayan establecido en la misma.
- Condiciones para la ordenación y el desarrollo del Sector, según el Plan General, en los suelos urbanizables sectorizados y sistemas generales adscritos.
- Condiciones respecto a las superficies, usos y aprovechamiento de la unidad de actuación en la que se encuentre incluida la finca, con indicación del sistema de gestión previsto y el estado de desarrollo de la misma, así como de las cargas urbanísticas que puedan corresponderle, respecto a la cesión de aprovechamiento y por las obras de urbanización.
- Plano de Clasificación del suelo o plano de Ordenación, según los casos, señalando en el mismo la situación de la finca sobre la que se solicita la información, acompañado de ser necesario del plano catastral para mejor definición.
- Copia de las fichas de gestión o condiciones específicas de edificación, uso o afecciones que puedan ser de aplicación al ámbito en el que se encuentra la finca.

2. La solicitud de informe se realizará en el impreso establecido al respecto e irá acompañada del plano de situación de la finca sobre los planos del Plan General Municipal, y/o sobre los planos del Catastro, debiendo constar el número catastral así como la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General Municipal, del ámbito de planeamiento o unidad de actuación objeto de consulta.

3. El Ayuntamiento podrá requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos para la emisión del informe.

### 1.13.3. CÉDULA DE EDIFICACIÓN

1. En los suelos consolidados, entendiéndose por tales los que estén ordenados y no precisen futuros procesos de equidistribución, la información escrita se realizará mediante un documento específico que se denomina Cédula de Edificación, en el que, además de acreditar el régimen urbanístico aplicable, se determinen las condiciones técnicas de una parcela o solar que sirvan de base para la redacción del proyecto correspondiente en la fecha de expedición, la cual se emitirá en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha de la solicitud o de la de presentación de la documentación complementaria, en caso de requerimiento posterior y contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Situación de la finca, con referencia la calle y número de policía y al ámbito o núcleo en el que se encuentra, así como al número catastral, con indicación de si está o no edificada.
- Clasificación y categoría del suelo en la que se encuentre enclavada.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 10
-------------------------------	-------------------	--------------



- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, de acuerdo con la Norma particular de aplicación, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación, las condiciones de volumen, higiénicas, estéticas, usos, protección, etc.
- Condiciones específicas que puedan serle de aplicación respecto a la legislación sectorial u otras afecciones que pudieran existir.
- Indicación del grado de urbanización de la zona y de la parcela en concreto, así como los requisitos mínimos e indispensables para dotar a la parcela de las infraestructuras necesarias para que esta adquiera la condición de solar, especificando en este caso el porcentaje que le correspondería pagar al propietario del importe total de las obras de urbanización a realizar.
- Indicación de las afecciones o cargas urbanísticas, en el supuesto de que sea una parcela resultante de la reparcelación.
- Modo de obtención para el dominio público por la Administración, en el caso de tratarse se una parcela así calificada por el planeamiento, como Actuación Aislada, sin adscribir a ninguna unidad de actuación
- Plano de Ordenación, en que figuren las alineaciones y rasantes, señalando en el mismo la situación de la finca sobre la que se solicita la información, acompañado de ser necesario del plano catastral para mejor definición.
- En su caso, copia de la ficha con las condiciones específicas de edificación, uso o afecciones, de aplicación a la parcela, o la ordenación volumétrica, de haberse aprobado para la misma un Estudio de Detalle

2. La solicitud de informe se realizará en el impreso establecido al respecto e irá acompañada del plano de situación de la finca sobre los planos de ordenación del Plan General Municipal, y/o sobre los planos del Catastro, debiendo constar el número catastral así como cualquier otro dato que facilite la identificación.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

## **1.14. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL**

### **1.14.1. REGULACIÓN LEGAL**

El régimen jurídico y los procedimientos que regulan tanto los instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal de Ordenación como los que rigen la intervención administrativa en los actos de uso del suelo y edificación, son los que se derivan de la normativa siguiente:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y normativa sectorial que resulte de aplicación.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM) y Reglamentos de Planeamiento, de Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística, de aplicación en virtud de la Disposición Transitoria Séptima de dicha Ley.
- Legislación reguladora del Régimen Local y Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/99.



- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada.
- Normas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación y Ordenanzas Municipales de aplicación.

#### **1.14.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

1. El desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Cartagena de acuerdo con la legislación vigente y las determinaciones que se derivan del presente Plan General. Los particulares podrán participar y colaborar en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando planes y proyectos de iniciativa particular.
2. En el ámbito de las respectivas competencias y atribuciones, corresponde al resto de Organismos y Administraciones Públicas el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento, para lograr la mayor eficacia en la ejecución del planeamiento.
3. El presente Plan General Municipal de Ordenación se deberá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones que a éstas imponga, mediante todas o algunas de las figuras y proyectos de ordenación, gestión y ejecución que se relacionan en los apartados siguientes. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo contendrán las determinaciones previstas en la Legislación urbanística que desarrollan así como aquellas otras que se determinen expresamente en el presente Plan.
4. Además, los planes y proyectos que así establezca la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, deberán someterse al correspondiente procedimiento ambiental.

#### **1.14.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

1. Son instrumentos de planeamiento que tienen por finalidad desarrollar o completar las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación según las distintas clases o categorías de suelo.
2. El desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación se instrumenta mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - PLANES PARCIALES, para la ordenación detallada del suelo urbanizable.
  - PLANES ESPECIALES, de acuerdo con el objeto de los mismos pueden aplicarse en toda clase de suelo.
  - ESTUDIOS DE DETALLE, para completar o adaptar las determinaciones del Plan General en suelo urbano o urbanizable ordenado.

#### **1.14.4. EJECUCIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO (GESTIÓN URBANÍSTICA)**

1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación y de su planeamiento de desarrollo y, en especial, la urbanización y edificación de los terrenos para destinarlos efectivamente a los usos previstos o permitidos.
2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y conforme a lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación y la Legislación urbanística de aplicación, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas. La gestión de las actuaciones aisladas y de las actuaciones integradas se llevará a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Legislación urbanística y según las determinaciones del correspondiente Programa de Actuación.
3. La dirección y control de la gestión urbanística municipal y de ejecución del planeamiento corresponde al Ayuntamiento. Los procesos de gestión urbanística para la ejecución del planeamiento deberán garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localiza el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el sostenimiento y, en su caso, ejecución de la urbanización.



### 1.14.5. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación y de los instrumentos de desarrollo se realizan mediante proyecto de urbanización, proyecto de obras ordinarias y proyecto de edificación e instalaciones.

2. Proyecto de urbanización:

Son proyectos de obras para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red de gas, telecomunicaciones, jardinería y otros. El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse a lo dispuesto en las determinaciones que al respecto se especifican en las normas de urbanización de este Plan General y demás normativa de aplicación.

3. Proyectos de obras ordinarias.

Con independencia de los Proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse en suelo urbano, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de un plan de ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento u otras similares.

4. Proyectos de obras de edificación e instalaciones.

Los proyectos de obras de edificación e instalación son aquellos que tienen por finalidad establecer las condiciones para la ejecución de la edificación o instalación, definiendo de modo preciso las características de la obra o instalación a realizar con el contenido o detalle que requiera su objeto, suscrito por técnico habilitado legalmente por razón de la materia.

### 1.14.6. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

1. Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención en los actos de uso del suelo y edificación, tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento vigente, asegurar el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de los terrenos y construcciones, restablecer la ordenación urbanística vulnerada y sancionar las infracciones urbanísticas con arreglo a lo previsto a la normativa de aplicable.

2. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo y de la edificación se ejerce mediante los siguientes medios y procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas, de primera ocupación, de actividad y actuaciones sujetas a comunicación previa.
- b) Órdenes de ejecución y declaración de ruina, en los supuestos y términos establecidos en la Legislación urbanística.
- c) Protección de la Legalidad Urbanística: Incluye el restablecimiento del orden urbanístico vulnerado y la imposición de sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas.
- d) Ordenanzas Municipales: Disposiciones de carácter general dictadas en ejercicio de competencias municipales para la regulación de aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico, uso del suelo, actividades, obras y edificación, tanto las que se dictan en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en ejecución de las competencias que la legislación le otorga.

3. Eficacia de las licencias municipales, vigencia y caducidad de las licencias urbanísticas

- a) Vigencia: Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada en la misma y de acuerdo con las condiciones que integran su contenido.

La pérdida de la eficacia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que a continuación se relacionan:

- Desistimiento o renuncia del interesado comunicado en forma a la Administración concedente.



- Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.
  - Caducidad de la licencia.
  - Resolución judicial o administrativa que suponga la pérdida de eficacia.
- b) Caducidad: El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará la caducidad, previo expediente tramitado, con audiencia del interesado, una vez acreditado el incumplimiento de los plazos establecidos en la licencia de obras. Notificada la declaración de caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar o proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable. Las actuaciones realizadas, declarada la caducidad, se considerarán no autorizadas dando lugar a las responsabilidades correspondientes. Sólo podrán realizarse las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas o bienes, previa autorización u orden de la Administración.

#### **1.14.7. DOCUMENTACIÓN EN SOPORTE DIGITAL DE PROYECTOS**

1. En todos los proyectos que acompañen a la tramitación y que sean presentados se acompañará en soporte informático la documentación completa del mismo, según las normas de formato que establezca el Ayuntamiento.
2. En el caso de presentación de documentación modificativa del proyecto en trámite, siempre se aportará en soporte informático la documentación refundida formada por la documentación modificada más la subsistente del proyecto original, sustituyendo íntegramente a la inicialmente aportada.
3. La falta de cumplimentación de este requisito tendrá las mismas consecuencias que cualquier otra deficiencia en la documentación aportada, impidiendo la continuación de la instrucción del expediente administrativo cuando proceda.
4. El Ayuntamiento regulará en cada momento los formatos de presentación exigibles para adecuarse permanentemente a los estilos de trabajo habituales de las oficinas de proyectos, a los propios medios municipales de manipulación de la información y a sus propias necesidades de archivo.
5. Lo dispuesto en este artículo es aplicable a los siguientes documentos y sus modificaciones, con carácter meramente enunciativo:
  - Proyectos de modificación de planeamiento general
  - Proyectos de planeamiento especial de cualquier tipo
  - Proyectos de planeamiento parcial
  - Proyectos de estudios de detalle
  - Proyectos de delimitaciones de unidades de actuación
  - Proyectos de reparcelación
  - Proyectos de urbanización
  - Proyectos de edificación (cuando el proyecto sea preceptivo)
  - Proyectos para la obtención de licencias de actividad





## Título 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. SUELO URBANO

1. Integran el suelo urbano los terrenos que este plan delimita como tales por cumplir con las condiciones legales requeridas.
2. El suelo urbano se divide en las siguientes situaciones y categorías:
  - Suelo urbano ordenado por el plan
    - o Suelo urbano ordenado por el plan, consolidado
    - o Suelo urbano ordenado por el plan, sin consolidar
  - Suelo urbano con ordenación remitida
  - Suelo urbano de núcleo rural
  - Suelo urbano especial

La delimitación de suelos urbanos figura en los planos de clasificación, salvo la distinción de categoría de suelo urbano sin consolidar, que figura en los planos de ordenación como delimitación de unidades de actuación.

#### 2.1.1. ESTRUCTURA (ÁMBITOS DE SUELO URBANO)

1. Al efecto de compartimentar el suelo para aplicar determinaciones particulares y también para el tratamiento jerarquizado de la información se ha dividido todo el suelo urbano en porciones de suelo que se denominan “ámbitos de ordenación del suelo urbano”, o simplemente “ámbitos de suelo urbano”.

Cada ámbito corresponde a:

- Un barrio tradicional en el suelo urbano ordenado por el plan con características urbanísticas propias.
- Un sector de suelo urbanizable de planes anteriores que ha alcanzado la condición de suelo urbano en este plan, salvo que se fusione con el ámbito colindante.
- Un área remitida a planeamiento de desarrollo.
- Un núcleo rural.

Además de su denominación, cada ámbito de suelo urbano tiene asignado un código formado por la letra “U” para el suelo urbano general (consolidado y no consolidado) o “R” para el suelo urbano de núcleo rural, seguido de dos o más caracteres que lo identifican.

*Ejemplo: Ámbito de “Los Barreros” → Código: UBA*

La relación de todos los ámbitos de suelo urbano definidos y sus códigos se recoge en el Anejo N1 de estas normas.

2. En el contexto de este plan, se referencia abreviadamente el suelo urbano con las siglas:

- SUNR, el suelo urbano de núcleo rural
- SUX, el suelo urbano especial
- SU, el resto del suelo urbano

#### 2.1.2. SUELO URBANO ORDENADO EN EL PLAN

1. Suelo urbano ordenado en el plan es el suelo que, estando clasificado como urbano, tiene fijadas todas sus características de ordenación en el plan general directamente, sin que se remita a planeamiento de desarrollo. Este suelo tiene definidas sus determinaciones en materia de usos, volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.



2. Todas las determinaciones incluidas en este apartado tienen carácter básico para el planeamiento que se redacte en desarrollo del presente plan, tanto en suelo urbano como urbanizable, a salvo de las excepciones que se señalen en las normas particulares de este plan general para ámbitos concretos.

3. No obstante, podrá detallarse la ordenación mediante la tramitación de Estudios de Detalle o planeamiento especial en los supuestos en que proceda.

### **2.1.2.1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN**

Para establecer los parámetros físicos que regulan la tipología edificatoria y su relación con la superficie y forma del terreno, se establece el conjunto de parámetros que condicionan el volumen, la forma exterior de las construcciones y su posición, tanto en la parcela, como en relación a los edificios del entorno.

#### **2.1.2.1.1. PARÁMETROS DE PARCELA**

##### **2.1.2.1.1.1. PARCELA URBANÍSTICA**

A efectos urbanísticos se considera parcela la porción de suelo que tenga atribuidos usos y/o edificabilidad por el planeamiento.

##### **2.1.2.1.1.2. MANZANA**

Es la superficie continua delimitada por vías públicas.

##### **2.1.2.1.1.3. LINDEROS**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno.
2. A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:
  - Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela con la vía pública.
  - Linderos laterales: Los restantes.

##### **2.1.2.1.1.4. PARCELA MÍNIMA**

1. Es la superficie determinada como mínima en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona a los efectos de aplicación del artículo 88 del TRLSRM.
2. No se aplica el concepto de parcela mínima a las superficies que se segreguen para el emplazamiento de infraestructuras tales como transformadores eléctricos, casetas de bombeo, etc.

##### **2.1.2.1.1.5. ALINEACIÓN**

1. Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda establecida por el planeamiento o por la edificación existente.
2. Clases de alineaciones:
  - a) Alineación actual y alineación oficial: La actual es la que se deduce de la realidad y la oficial es la determinada por el planeamiento. (La alineación actual mientras no queda modificada por el planeamiento tiene carácter de oficial).
  - b) Alineación exterior e interior: La alineación exterior determina la separación de la superficie de los viales y/o espacios libres públicos respecto de las parcelas edificables. La alineación interior fija, en su caso, los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana.

En los planos se marcan siempre las alineaciones exteriores. No obstante, la urbanización de los espacios libres preverá un vial interior peatonal mínimo de 1,80 m. dentro de dichos espacios libres como separación de los predios edificables, si nada se establece en los planos.
  - c) Alineación de fachada: La alineación de fachada es la alineación exterior y/o interior que señala la posición de los planos de fachada de la construcción con excepción de los vuelos admisibles.



#### **2.1.2.1.1.6. RASANTE**

1. Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía, respecto del plano horizontal.
2. Clases de rasantes:
  - a) Rasante oficial de vial: es el perfil longitudinal del viario definido por un instrumento de planeamiento.
  - b) Rasante actual de vial: es el perfil longitudinal del viario existente.  
La rasante actual se considera oficial si no se modifica expresamente por el planeamiento.  
Si se modificase por el planeamiento la rasante de una acera y/o vía se deberá solucionar el acceso desde la vía a la edificación por parte de los propietarios y dentro de la propia parcela.
  - c) Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se hayan producido transformaciones.
  - d) Rasante artificial del terreno: es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

#### **2.1.2.1.1.7. ANCHURA DE VIAL**

La anchura de vial prevista en cada punto será la que se deduce de los planos de ordenación.

Las normas de edificación que tomen como referencia la anchura de vial, se aplicarán separadamente a cada uno de sus márgenes y para cada uno de los tramos comprendidos entre viales transversales, tomándose como tal la mínima que se produzca en cualquier punto del tramo.

#### **2.1.2.1.2. PARÁMETROS DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN**

##### **2.1.2.1.2.1. PLANO DE FACHADA**

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente. Contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio situados sobre rasante. No se consideran incluidos los vuelos admitidos, cornisas o aleros cuando la línea de edificación coincida con la alineación oficial tanto interior como exterior.

##### **2.1.2.1.2.2. LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno o borde exterior del vial.

##### **2.1.2.1.2.3. RETRANQUEO**

1. Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o a uno cualquiera de los linderos de parcela.
2. El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
3. Las zonas de retranqueo obligatorio solamente podrán albergar construcciones enteramente subterráneas.

##### **2.1.2.1.2.4. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS**

1. Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:
  - a) en el interior de una misma parcela.
  - b) en parcelas colindantes.
  - c) en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.



2. El valor de la separación para un edificio dado se medirá, perpendicularmente a su línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición o entre planos de fachada con las mismas condiciones.

#### **2.1.2.1.2.5. EDIFICACIÓN AISLADA**

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de la parcela sin que sus planos de fachada estén en contacto con propiedades colindantes, guarda separaciones respecto a los predios colindantes, ocupan parcialmente la parcela y sus paramentos exteriores tienen tratamiento exterior de fachada.

#### **2.1.2.1.2.6. EDIFICACIÓN AGRUPADA**

Se incluyen los supuestos no incluidos en el de edificación aislada. Engloba:

- Edificación entre medianeras: Es la construida en una o varias parcelas que tiene sus planos de fachada en contacto con el plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de una parcela adyacente.
- Edificación pareada: Es aquella que es medianera en el lindero común a una parcela adyacente, y exenta en los restantes.

#### **2.1.2.1.2.7. FONDO EDIFICABLE**

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma.

#### **2.1.2.1.2.8. SUPERFICIE OCUPADA DE PARCELA**

Es el área comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio o edificios construidos sobre la parcela, limitado por los planos de fachada en la línea de edificación.

No se incluyen en su determinación:

1. Los patios interiores.
2. Los aleros y cornisas inferiores a 0,80 metros de vuelo.
3. Los cuerpos volados en tipos de ordenación a vial que se sitúen sobre el espacio correspondiente al retranqueo obligatorio (antejardines) con un valor máximo de un metro.
4. Las construcciones enteramente subterráneas y los semisótanos.

#### **2.1.2.1.2.9. SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA**

Es el área máxima determinada en el interior de la parcela conforme a las limitaciones y condiciones de posición que se deduzcan de los planos o se establezcan en las normas de zona que le sean de aplicación y, dentro de la cual debe situarse la edificación.

#### **2.1.2.1.2.10. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE PARCELA**

Es la relación máxima entre la superficie ocupable de parcela y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie ocupable de parcela.

#### **2.1.2.1.2.11. ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupable. Dichos espacios no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, distinto al de espacio libre, aparcamientos descubiertos o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación principal.



### 2.1.2.1.3. PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

#### 2.1.2.1.3.1. SUPERFICIE EDIFICADA

Es la suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio. Se le denomina también superficie construida total.

Quedan incluidos en el cómputo:

1. Todas las plantas transitables del edificio, incluyendo las plantas bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen, con altura libre superior a 1,50 m.
2. Los cuerpos volados, balcones, terrazas cubiertas, porches y plantas diáfanos. Si están cerrados sólo por uno o dos de sus lados computarán en un 50%.
3. Las construcciones secundarias o auxiliares sobre superficie ocupable si por la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
4. Los áticos retranqueados.

Quedan excluidos del cómputo:

1. Los patios interiores.
2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas de uso público que no puedan ser objeto de cerramiento.
3. Las cubiertas planas aunque sean transitables y los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.
4. Los sótanos y semisótanos, siempre que el techo de los sótanos o semisótanos no supere la distancia de un metro sobre la cota de referencia para la medición de alturas que se define más adelante.
5. Los casetones de escalera y ascensor.

#### 2.1.2.1.3.2. SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA O EDIFICABILIDAD

Es el valor máximo expresado en metros cuadrados y obtenido por aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos para cada tipo de ordenación y que no puede ser superado por la superficie edificada.

#### 2.1.2.1.3.3. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

Es el valor expresado en  $m^2/m^2$  de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

En las normas de zona en las que la edificabilidad se determine mediante índice de edificabilidad, se seguirá el siguiente criterio:

- En las parcelas sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.
- En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.
- En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda. En éste último caso, cuando sea preciso exceptuar los parámetros de altura u ocupación será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.

Lo anterior no será de aplicación en aquellos terrenos en los que la ordenación pormenorizada prevista por el Plan suponga la creación de nuevos trazados de viario



público o espacios libres, o bien en zonas en las que, por la naturaleza de las fincas afectadas, proceda la delimitación de unidades de actuación para realizar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución de las obras de urbanización.

Tampoco será de aplicación a las parcelas de uso colectivo de la Hacienda de La Manga, cuyos índices han sido ajustados a las parcelas netas, una vez descontados los espacios de cesión obligatoria.

#### **2.1.2.1.4. PARÁMETROS DE FORMA**

##### **2.1.2.1.4.1. COTA DE REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS**

Es el punto de intersección de la rasante de vial con el plano vertical perpendicular a la misma, trazado en el punto medio de la fachada.

##### **2.1.2.1.4.2. ALTURA EN PLANTAS**

Es la expresada en número de plantas, incluida la planta baja. Si el techo de los sótanos o semisótanos superan la distancia de un metro sobre la cota de referencia, se computa como una planta.

##### **2.1.2.1.4.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1. Es la distancia vertical medida desde la cota de referencia hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

2. En aquellos casos en que la regulación se expresa mediante número de plantas permitidas, la altura total permitida de la edificación, para cualquier uso, será:

$$H = P \times 3,40 + 2$$

siendo,

H = altura total permitida de la edificación en m.

P = nº de plantas permitidas.

Cuando la altura permitida en plantas sea inferior a 3, la expresión anterior será:

$$H = P \times 3,40 + 1$$

3. En el caso de construcciones contiguas a un edificio catalogado que puedan dar lugar a medianeras vistas por sobrepasar la altura máxima permitida a la altura del edificio protegido, se realizará un estudio concreto de la incidencia de la nueva edificación sobre la percepción del edificio catalogado. En todo caso se establece la obligación de tratar las medianeras.

##### **2.1.2.1.4.4. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE**

1. La altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

3. Altura libre mínima para edificios de nueva construcción:

a. En edificios de uso Residencial:

- En planta de piso, 2,40 m.

- En planta baja, cuando se destinen a un uso no Residencial, de 2,80 m.

b. En edificios de uso distinto al Residencial:

- En plantas destinadas a aparcamiento, 2,40 m.

- En el resto de casos, en todas las plantas, 2,80 m.

c. En sótano y semisótanos:





- Para los usos permitidos, 2,40 m.

#### **2.1.2.1.4.5. MEDICIÓN DE ALTURAS EN SUPUESTOS ESPECIALES**

1. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 m.
2. En caso de solares con fachada a una plaza y/o chaflanes la altura será, la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ellos confluya.
3. Se mantiene la incidencia de la calle de mayor altura hasta el fondo máximo edificable en zonas con ordenación a vial.
4. En caso de solares con fachada a dos calles de distinta anchura o rasante o desigualmente edificadas: se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondientes hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la manzana.
5. En edificación aislada la rasante para la medición de alturas será la rasante oficial de la parcela medida en la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.

Se entiende por rasante oficial de la parcela la superficie reglada que genera una línea perpendicular a la alineación de la parcela, apoyada sobre las rasantes oficial de la alineación y la de los linderos opuestos, según los datos topográficos del planeamiento en el que se sitúa.

6. A los efectos de justificar la medición de altura de la edificación, se aportará una sección completa de la parcela, perpendicular a la alineación y que pase por el centro geométrico de la planta; en la cual se graficará la rasante oficial, y la línea vertical que pase por el centro de cada cuerpo de edificación, sobre la que se realizará la medición de alturas.
7. Cualquier planta que no compute en edificabilidad (sótanos y semisótanos) no emergerá sobre la rasante final de la parcela más de 2 m., medidos a cara superior de su forjado de techo.
8. La alteración de rasantes requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle, siendo condicionantes las características del entorno.
9. En el caso de edificación aislada, cuya altura en número de plantas permitidas sea igual o superior a 3 plantas e inferior a 10 plantas, la planta baja diáfana no computa a efectos de número de plantas si es diáfana en su 80%.

#### **2.1.2.1.4.6. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA**

Por encima de la altura total permitida en las normas particulares, se admiten:

1. El forjado de techo de la última planta de piso.
2. Las pendientes de azoteas y las cubiertas inclinadas, sin superar una inclinación de 30° medida como máximo desde el borde exterior del forjado de techo de la última planta, ni una altura máxima de cumbrera de 2 metros, a medir asimismo desde la cara superior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
3. Los remates de las cajas de escalera y ascensores, los cuales deberán tener tratamiento de fachada. En los ámbitos protegidos, además de las condiciones anteriores, no podrán rebasar la envolvente definida por un plano inclinado de 45° apoyado sobre la línea de encuentro entre el plano de cualquier fachada exterior (correspondiente a la alineación, sin tener en cuenta vuelos) y un plano horizontal correspondiente a la cara interior del forjado perteneciente al techo de la última planta, y deberán estar retranqueados al menos 3 metros a partir del plano de fachada.
4. Los antepechos de azoteas y divisiones de las mismas, cuya altura no superará 1,50 m. medidos desde la cara superior del último forjado.
5. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinen por las normas vigentes de aplicación.
6. Los paneles de captación de energía solar, instalación de aire acondicionado y depósitos, que se ajustarán a las condiciones del punto 3.
7. Áticos con las siguientes limitaciones:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 21
-------------------------------	-------------------	--------------



- Sólo se permiten para uso residencial.
  - La altura total, incluyendo todos los elementos constructivos (pendientes, petos, etc.), medida sobre la cara superior del forjado sobre el que se sitúa, no superará los 3,5 m. La cubierta sobre dichos espacios será no visitable, salvo para su mantenimiento.
  - El cuerpo de edificación del ático se retranqueará un mínimo de 3 metros de fachada a viario o espacio libre público en edificación en tipología de alineación a vial, y en todas las fachadas en edificación en tipología aislada.
  - La superficie construida del ático computará a efectos de determinación de la superficie edificada total. La ejecución de áticos nunca podrá suponer un incremento de edificabilidad permitida.
  - No se permiten construcciones por encima de la planta de ático, al tratarse ésta en sí misma de una construcción permitida por encima de la altura.
  - No se permiten los áticos como construcciones permitidas por encima de la altura en aquellos casos en que el ático está expresamente recogido en la ordenación.
  - Tampoco serán acumulables con las compensaciones por aparición de restos arqueológicos.
  - No se permiten los áticos como construcciones permitidas por encima de la altura en el ámbito del Casco Histórico, a salvo de lo que se regule en su planeamiento especial de protección.
8. También se permitirán las antenas. De manera específica, para las antenas de telefonía móvil, catalogadas según el RD 1066/2001 como tipo ER1, sólo se permitirán sobre cubierta de edificación situada a más de 8 metros de altura medidos desde la cota de referencia para la medición de alturas hasta la cara superior de forjado correspondiente al techo de la última planta. Cuando en el entorno de 100 metros radiales exista o pueda existir una edificación de altura superior a aquella en la que se proyecta la instalación de una antena de este tipo, se deberán justificar los aspectos relativos a la minimización de niveles de exposición desarrollados en el RD 1066/2001 y Orden CTE 23/2002 o normas que los sustituyan.

#### **2.1.2.1.4.7. ALTILLOS**

Se permiten los altillos o planta baja partida en los locales en planta baja de los edificios de 4 o más plantas, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el altillo no tenga acceso independiente del exterior.
2. Que la superficie del altillo no supere el 50% de la superficie del local en el que se ubica.
3. Que el altillo se separe un mínimo de 3 metros de cualquier fachada exterior del edificio.

#### **2.1.2.1.4.8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

1. Se autorizan siempre que se destinen a aparcamiento, instalaciones o cuando su uso quede vinculado a otras dependencias del edificio.
2. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias o talleres que no guarden relación con la planta baja del edificio.
3. En edificios con más de dos sótanos, serán condiciones de licencia aquellas medidas de supervisión de la excavación que sean indicadas por los Servicios Técnicos Municipales, atendiendo a las circunstancias concretas de la obra y el entorno urbano en que se encuentre.

### **2.1.2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

#### **2.1.2.2.1. TIPOS DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA**

1. Los volúmenes edificables sobre las parcelas dan lugar a los siguientes tipos de ordenación:
  - Ordenación con alineación a vial (V)
  - Ordenación aislada (A)

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 22
-------------------------------	-------------------	--------------



- Ordenación con volumetría específica (E)

Entre paréntesis se indica la sigla que corresponde a cada tipo de ordenación para su utilización en la notación abreviada.

2. Para cada uno de los tipos de ordenación se definen “grados”. Estos grados son diferentes combinaciones de los valores que se asignan a los parámetros urbanísticos que definen el tipo de ordenación (edificabilidad, retranqueos, etc.).

En cada grado se definen dos grupos de parámetros urbanísticos:

- Parámetros de parcelación: Son aquellos que definen las condiciones de divisibilidad de las parcelas. Las parcelas resultantes de una división habrán de cumplir individualmente con todos los parámetros de parcelación.
- Parámetros de edificación: Son los que definen las condiciones que han de cumplir las edificaciones que se construyan sobre la parcela.

3. A cada tipo de ordenación y grado, se le designa abreviadamente mediante la sigla correspondiente al tipo de ordenación más un número que indica el grado. Por ejemplo, V1 representa “ordenación a vial de grado 1”.

4. Todos los parámetros de ordenación volumétrica tienen el carácter de límites máximos, sin que configuren el derecho del propietario, que puede estar limitado por otros condicionantes como la geometría de la parcela, normas de protección de patrimonio, situación de colindantes, etc. En ningún caso la Administración viene obligada a indemnizar al titular de un predio que no puede agotar el máximo permitido en cualquiera de esos parámetros, especialmente el de edificabilidad máxima.

#### **2.1.2.2.1.1. ORDENACIÓN CON ALINEACIÓN A VIAL**

1. Es aquella en la que la edificación se sitúa en relación con la calle y conforma manzanas cerradas con o sin patio de manzana. La tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada entre medianeras.

2. La edificabilidad viene establecida según índices a aplicar o se establece en función de la fachada exterior por el fondo edificable y por el número de plantas, incluyéndose los cuerpos volados.

3. En general, la edificación debe adosarse a linderos laterales sin perjuicio de que las normas permitan la separación a linderos. En los planos se establecen retranqueos a vial obligatorios que indican la situación de la línea de edificación, sin perjuicio de los entrantes permitidos de carácter voluntario.

4. Los parámetros urbanísticos usados en este tipo de ordenación son:

- Para parcelación:
  - Parcela mínima
  - Dimensión mínima del lindero frontal
- Para edificación:
  - Índice de edificabilidad o fondo máximo
  - Altura máxima

5. Los diferentes grados de este tipo de ordenación se recogen en el Anejo N6 de estas normas.

#### **2.1.2.2.1.2. ORDENACIÓN CON EDIFICACIÓN AISLADA**

1. Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

2. Sus parámetros específicos son:

- Para parcelación:
  - Parcela mínima
  - Diámetro inscrito o dimensión mínima del lindero frontal



- Para edificación:
  - Índice de edificabilidad
  - Altura máxima
  - Separación a linderos
  - Ocupación máxima

3. Los diferentes grados de este tipo de ordenación se recogen en el Anejo N6 de estas normas.

4. Se podrán adosar edificaciones al lindero común en parcelas con idéntica norma de uso y volumen

Esta situación supone una vinculación real entre parcelas cuyo acceso al Registro de la Propiedad habrá de justificarse con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia.

#### **2.1.2.2.1.3. ORDENACIÓN CON VOLUMETRÍA ESPECÍFICA**

1. Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación para su distribución mediante Estudio de Detalle o mediante reglas de aplicación directa en función de los grados.

Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse a uno de los tipos de ordenación anteriores en todos sus parámetros.

2. Con independencia de la solución morfológica que resulte, no podrá incrementarse la edificabilidad máxima prevista.

3. Los diferentes grados de este tipo de ordenación se recogen en el Anejo N6 de estas normas.

#### **2.1.2.3. ORDENACIÓN DE USOS**

##### **2.1.2.3.1. USOS ESPECÍFICOS**

1. Este plan contiene una clasificación de los usos específicos a implantar sobre los predios ordenados por él, sobre las edificaciones que sobre ellos se levanten o sobre elementos parciales de ellas. Para cada predio, el plan establece la posibilidad o imposibilidad de implantar cada uso específico y las condiciones en que puede realizarse.

2. Cuando se pretenda la implantación de un uso específico no incluido entre los que se relacionan a continuación, se asimilará a uno de los usos previstos por semejanza. De no ser posible, habrá de modificarse el planeamiento para fijar las condiciones de implantación del nuevo uso.

3. Las condiciones en que un uso específico puede materializarse se remiten con carácter general a la normativa sectorial específica. No obstante, se incluyen en algunos casos condiciones adicionales fijadas por el plan.

##### **2.1.2.3.1.1. USO ESPECÍFICO: VIVIENDA COLECTIVA**

Viviendas, apartamentos, estudios, etc., agrupados en edificios y con accesos desde espacios comunes.

Se distingue entre:

A. Vivienda colectiva libre

B. Vivienda colectiva protegida: Aquella que está acogida a algún régimen de protección pública.

Condiciones:

Quando en un mismo edificio existan viviendas colectivas además de otros usos, no podrá ubicarse encima de ninguna vivienda ningún otro uso, salvo despachos profesionales u oficinas con superficie unitaria no superior a 200 m<sup>2</sup> y las propias viviendas.

##### **2.1.2.3.1.2. USO ESPECÍFICO: VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Vivienda situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado, pero con acceso independiente y exclusivo desde el espacio público y sin elementos comunes.



Se distingue entre:

A. Vivienda unifamiliar libre

B. Vivienda unifamiliar protegida: Aquella que está acogida a algún régimen de protección pública.

#### **2.1.2.3.1.3. USO ESPECÍFICO: HOTELERO**

Establecimientos hoteleros tales como hoteles, hostales, hoteles apartamentos, pensiones, etc.

#### **2.1.2.3.1.4. USO ESPECÍFICO: ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

Alojamiento de personas en unidades habitacionales que constituyen una unidad de explotación con fines turísticos y que no puedan ser conceptuados como hotelero o camping.

#### **2.1.2.3.1.5. USO ESPECÍFICO: CAMPING**

Espacios dedicados a la acampada dotados con áreas de aparcamiento y servicios comunes.

#### **2.1.2.3.1.6. USO ESPECÍFICO: OFICINAS**

Edificios o locales en los que se desarrollan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, actividades bancarias, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

#### **2.1.2.3.1.7. USO ESPECÍFICO: COMERCIAL**

Edificios o locales destinados a compra-venta al detalle de mercancías de alimentación, vestido y calzado, mobiliario, droguería, farmacia, papelería, ferretería, electrodomésticos, etc.

Condiciones:

Los usos comerciales que requieran manipulación o almacenaje que ocasionen molestias o riesgos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

#### **2.1.2.3.1.8. USO ESPECÍFICO: INDUSTRIAL**

Establecimientos dedicados a la transformación de materias primas así como su envasado, transporte y distribución; los almacenes, cuando no sean anejos a oficinas o comercios; y los talleres.

Se distingue entre:

A. Locales de actividad industrial compatible: Albergan una actividad industrial que por sí o mediante medidas correctoras puede compartir edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.

B. Locales de actividad industrial incompatible: Albergan actividades industriales distintas a las contempladas en el apartado A.

Condiciones:

En cuanto a las condiciones específicas de cada actividad industrial se estará la normativa sectorial que corresponda o a las posibles ordenanzas municipales en la materia.

#### **2.1.2.3.1.9. USO ESPECÍFICO: EDUCATIVO Y CULTURAL**

Edificios o locales destinados a actividades formativas o de enseñanza en todos sus grados o especialidades así como culturales.

#### **2.1.2.3.1.10. USO ESPECÍFICO: SANITARIO Y ASISTENCIAL**

Instalaciones destinadas a la prestación de servicios médico-quirúrgicos o asistenciales, con o sin alojamiento, incluyéndose los servicios prestados a animales y servicios funerarios.

#### **2.1.2.3.1.11. USO ESPECÍFICO: DEPORTIVO**

Instalaciones o edificios acondicionados para la práctica o enseñanza de ejercicios corporales organizados y deportes.



#### **2.1.2.3.1.12. USO ESPECÍFICO: RELIGIOSO**

Locales o edificios destinados al culto público o privado de cualquier confesión.

#### **2.1.2.3.1.13. USO ESPECÍFICO: ALOJAMIENTO COMUNITARIO**

Establecimientos habitacionales con posibilidad de elementos y servicios comunes (salones, comedores, lavandería, etc.) destinados a la residencia temporal o permanente, sin finalidad turística, generalmente de carácter dotacional tales como colegios mayores, residencias de estudiantes, residencias para la tercera edad, residencias para deportistas, comunidades religiosas, internados, etc.

#### **2.1.2.3.1.14. USO ESPECÍFICO: ESPECTÁCULOS**

Locales o espacios destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

#### **2.1.2.3.1.15. USO ESPECÍFICO: REUNIÓN Y RECREO**

Locales y espacios destinados al público para la vida de relación y el recreo como cafeterías, restaurantes, terrazas, bares, salas de fiesta, casinos, bingos, etc.

#### **2.1.2.3.1.16. USO ESPECÍFICO: GARAJES**

Espacios o locales destinados a la estancia permanente de vehículos. Pueden albergar zonas destinadas a pequeño mantenimiento tales como lavado, inflado de neumáticos o similares.

#### **2.1.2.3.1.17. USO ESPECÍFICO: APARCAMIENTO PÚBLICO**

Espacios o locales destinados a la estancia temporal de vehículos que constituye una unidad de explotación, con finalidad lucrativa o no. Pueden albergar zonas destinadas a pequeño mantenimiento tales como lavado, inflado de neumáticos o similares.

#### **2.1.2.3.1.18. USO ESPECÍFICO: GASOLINERAS**

Se entiende por gasolinera una instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor, construida con la autorización de los organismos competentes en la materia.

Condiciones:

1. Son incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio.
2. Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a la normativa sectorial correspondiente.
3. Las instalaciones de carburantes estarán a una distancia mínima de 20 metros a viviendas y a edificios de equipamientos o dotacionales.
4. Deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento, con carácter previo, un Estudio de Impacto, que se tramitará como un Estudio de Detalle, con el siguiente contenido:
  - Memoria descriptiva y planos a escala 1/500, analizando el efecto de la instalación completa sobre el entorno, de forma integral.
  - Medidas correctoras con propuesta pormenorizada de tratamiento de medianeras, integración con las tipologías del entorno, dimensión y altura de marquesinas.
  - Infraestructuras subterráneas y aéreas existentes y su adecuación.
  - Estudio de Tráfico, con análisis del uso medio previsto, problemas que genera la instalación y soluciones a las mismas.
5. Se prohíben en el Conjunto histórico, declarado por R.D. 3046/80, de 12 de diciembre, y entornos de B.I.C.

#### **2.1.2.3.1.19. USO ESPECÍFICO: INFRAESTRUCTURAS**

Instalaciones o edificaciones necesarias para el funcionamiento de servicios urbanos como abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de residuos y otros semejantes, de carácter no industrial. Son





ejemplos de ellas los transformadores de baja tensión, las casetas de bombeo y grupos de presión, tanques de almacenamiento de gas licuado, impulsores de residuos sólidos, depuradoras, etc., cuya instalación deberá ser compatible con los usos propios de lugar en que se emplazan.

#### 2.1.2.3.2. SUPERFICIE UTILIZADA

Superficie utilizada para un uso específico es la total superficie sobre la que éste se desarrolla y que se compone de:

- La superficie construida en interior de edificios y construcciones que se asignen al uso específico tanto en plantas sobre rasante como bajo rasante.
- La superficie utilizable de terrazas, azoteas o elementos descubiertos que se asignen al uso específico.
- La superficie libre de parcela no ocupada por construcciones y que se asignen al suelo.

#### 2.1.2.3.3. CONDICIONES DE USO

Este plan define las posibilidades de uso para cada predio mediante la calificación de cada uno de los usos específicos tipificados en el apartado anterior dentro de una de las siguientes clases para cada predio:

- Uso básico
- Uso permitido
- Uso prohibido

##### 2.1.2.3.3.1. USOS ESPECÍFICOS BÁSICOS

Usos básicos de un predio o parcela son aquellos usos específicos que pueden ser implantados en él sin más limitaciones que las derivadas de las condiciones de volumen. Ello con independencia de las limitaciones que se deriven de su normativa sectorial.

Todas las cuantificaciones, cumplimientos de estándares y previsiones de este plan se realizan sobre la hipótesis de que los predios se destinarán a su uso básico.

##### 2.1.2.3.3.2. USOS ESPECÍFICOS PERMITIDOS

Usos permitidos de un predio o parcela son aquellos usos específicos que pueden ser implantados en el predio exclusivamente en las situaciones que se indican en el Anejo N5 de estas normas.

###### Usos específicos permitidos como adscritos a un uso básico

Usos permitidos como adscritos a uso básico de un predio o parcela son aquellos usos específicos que pueden ser implantados en el predio exclusivamente en las situaciones que se indican en el Anejo N5, siempre que se haya implantado uno de sus usos básicos y se justifique su vinculación funcional con él así como su proporción.

*Nota:*

*La diferencia entre el uso permitido como adscrito a uso básico y el permitido simplemente reside en que el primero necesita la implantación de un uso básico al que justificar su carácter complementario, en tanto, el segundo puede implantarse independientemente sin más condición que encontrarse en algunas de las situaciones permitidas.*

Para justificar la proporción se seguirán los siguientes criterios:

- La superficie utilizada por uso específico permitido como adscrito no excederá del 30% de la utilizada por el uso específico básico al que se vincula.
- La superficie conjunta utilizada por usos específicos permitidos como adscritos a un único uso específico básico no excederá del 50% de la utilizada por éste último.
- En el caso del uso específico de vivienda permitido como adscrito, el máximo será de una vivienda por uso específico básico independiente.



### 2.1.2.3.3.3. USOS ESPECÍFICOS PROHIBIDOS

Usos prohibidos de un predio o parcela son aquellos usos específicos cuya implantación está expresamente prohibida por este plan.

Se consideran prohibidos todos los usos no incluidos en ninguna de las clases anteriores (básicos, permitidos o adscritos).

### 2.1.2.3.3.4. USO CARACTERÍSTICO DE PARCELA

1. Se define el uso característico de una parcela (o simplemente “uso de parcela”) como el conjunto de condiciones de implantación de usos específicos que el plan realiza para ella, mediante su designación como básicos, permitidos (en sus situaciones) y prohibidos.

2. Los usos característicos catalogados en este plan son los que se recogen en el Anejo N5 de estas normas.

A cada uno de los usos característicos le corresponde una ficha del Anejo N5 donde se explicitan las limitaciones que corresponden a cada uno de los usos específicos potenciales, sin perjuicio de las que se deriven de la aplicación del resto de normas de este plan general y de la legislación sectorial sobre la parcela en concreto.

En este sentido es de señalar que la denominación del uso característico tiene una finalidad puramente nemotécnica puesto que no se trata realmente de un único uso sino de un conjunto de posibilidades cuyo contenido normativo se deriva directamente de las fichas del Anejo N5.

3. Todos los parámetros de uso tienen carácter limitativo, sin que configuren el derecho del propietario, que puede estar limitado por otros condicionantes como la protección de patrimonio, situación de colindantes, etc. o la propia morfología de la parcela. En ningún caso la Administración viene obligada a indemnizar al titular de un predio que no pueda implantar los usos que permite el planeamiento o no pueda hacerlo con la intensidad máxima prevista en él.

### 2.1.2.3.3.5. USOS CARACTERÍSTICOS PÚBLICOS

1. Se considera que tienen destino público los predios cuyos usos característicos sean:

- Espacio libre público (L)
- Equipamiento público (E)

Para el resto de usos característicos el plan no considera la necesidad de su titularidad pública. Por ello, el hecho de que la titularidad pueda corresponder a una Administración Pública no implica su naturaleza demanial por ministerio del plan.

2. La adquisición por parte del municipio de parcelas calificadas con esos usos característicos supone su incorporación inmediata al dominio público municipal.

3. La aprobación del plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios en favor del municipio.

### 2.1.2.4. ORDENACIÓN DEL SUELO

1. Espacios libres públicos (L)

Índice de edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 10 metros, o excepcionalmente 15 metros para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

En todo caso, deberán respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

Estas condiciones son aplicables también a las parcelas no públicas a las que no se reconozca edificabilidad tales como las destinadas a instalaciones deportivas al aire libre o a aparcamientos en superficie.

2. Equipamientos públicos (E)

La ordenación se adaptará al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento, o a la predominante en las contiguas para equipamientos aislados.



La edificabilidad es la máxima de la manzana, o de las manzanas contiguas en caso de estar aislado el equipamiento, salvo cuando se grafíe una edificabilidad o altura concretas en los planos de ordenación.

Cuando la ordenación pretendida difiera notablemente de lo anterior, podrá exigirse la tramitación de un Estudio de Detalle o Plan Especial, dependiendo de su alcance.

### 3. Resto de usos característicos

La ordenación de un predio, al margen de su geometría, queda definida por las siguientes características:

- Ordenación de su volumetría potencial
- Uso característico

Como expresión resumida de lo anterior se utilizará la siguiente notación:

U.V(CONDICIONES)

donde

- U es la sigla que identifica el uso característico.
- V es la sigla o siglas que identifican el tipo de ordenación y grado.
- CONDICIONES es la expresión abreviada de las posibles condiciones particulares aplicables a ese predio.

Las condiciones particulares tendrán preferencia cuando entren en conflicto con las generales previstas en la ordenación y grado.

Cuando en las condiciones particulares figure exclusivamente un número real entre paréntesis se entenderá que se refiere al índice de edificabilidad.

*Ejemplo: R.VI(0,9)*

- *Uso característico: R (Residencial).*
- *Tipo de ordenación: V (Alineación a vial)*
- *Grado: 1*
- *Índice de edificabilidad: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*El índice de edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tiene preferencia sobre el previsto para VI cuyo valor es de 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

En los casos en que figura el parámetro de uso (U) pero no figura el parámetro de ordenación y grado (V) se utilizará la volumetría E2 con una edificabilidad equivalente a la media de las manzanas de uso “no público” del ámbito de ordenación de suelo al que pertenece.

### 4. Viario público local

Las superficies de suelo destinadas a viario público son competencia exclusiva de su Administración titular. En consecuencia, las propuestas grafadas en materia de urbanización tales como peatonalizaciones de viarios, emplazamiento de aparcamientos en la vía pública, etc. no tienen carácter vinculante y se organizarán conforme al criterio de la Administración que gestione cada viario.

#### 2.1.2.5. INCENTIVOS ESPECIALES

Este plan incentiva determinados usos específicos que se consideran de interés para la comunidad mediante el incremento de su aprovechamiento potencial cuando se ubiquen sobre parcelas cuyo uso característico permite su implantación.

##### 2.1.2.5.1. INCENTIVOS AL USO HOTELERO

1. Cuando una parcela de uso característico residencial genérico (R) se destine exclusivamente al uso específico hotelero, se permite un incremento de edificabilidad de hasta un 35% con carácter extraordinario y transitorio mientras se mantenga este uso.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 29
-------------------------------	-------------------	--------------



Este aumento se establece solamente para los establecimientos que merezcan la calificación de hoteles y hoteles-apartamentos conforme a la legislación turística vigente en cada momento, y solamente podrá destinarse a compensar la superficie edificable efectivamente destinada a servicios generales tales como salón, vestíbulo, comedor y aseos generales, así como a servicios operativos tales como oficinas, y comedor, vestuario y dormitorio del personal de servicio.

Dicho incremento de edificabilidad se podrá materializar utilizando justificadamente una o varias de las siguientes posibilidades:

- a) Aumentando la ocupación o disminuyendo los retranqueos, sin suprimir los retranqueos a terceros.
- b) Aumentando la profundidad edificable cuando se actúe por manzanas completas.
- c) Aumentando la altura máxima permitida hasta un máximo de 2 plantas, salvo en el ámbito del Casco Histórico o cuando la altura esté limitada en los planos de ordenación.

En todo caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan se determinará la superficie destinada a servicios generales y servicios operativos, debiendo ser esta última superficie inferior a la máxima permitida por la norma de aplicación sobre la parcela. Este Estudio de Detalle, justificará igualmente, el impacto que el aumento de edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

Para la consideración y aplicación de este incremento se deberá acreditar:

- a) La obtención del informe previo de la Consejería competente en materia de Turismo sobre la adecuación del proyecto a la normativa vigente, según la clasificación y categoría pretendida.
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la parcela y de la edificación que se levante sobre ella, en cualquiera de sus formas legales.

El cambio de uso o clasificación, supondrá automáticamente su paso al régimen de fuera de ordenación de la edificación, a efectos de la aplicación del Reglamento de Disciplina urbanística, debiéndose demoler la superficie edificada que exceda de la permitida por la norma de aplicación, o bien ceder ésta para uso y dominio público.

2. Quedan excluidas de esta compensación las parcelas de uso residencial unifamiliar (Ru) o residencial protegido (Rp), así como aquellas que ya estén destinadas por el Plan General para uso hotelero.

#### **2.1.2.5.2. INCENTIVOS AL USO DE APARCAMIENTO**

Cuando en una parcela se proponga un edificio exclusivo de garaje o aparcamiento público, por estar permitido por su uso característico, éste podrá superar el número máximo de plantas siempre que la altura de edificación no supere el máximo permitido.

#### **2.1.2.5.3. INCENTIVOS POR APARICIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS**

En el caso de aparición de restos arqueológicos en parcelas edificables se establecen las siguientes condiciones:

1. La Dirección General de Cultura decidirá el traslado o no de los restos y su adecuación para ser visitados.
2. En el caso de que se decida que los restos no son trasladables y deban mantenerse visitables:

El promotor cederá al Ayuntamiento la propiedad del sótano y/o planta baja y accesos necesarios, corriendo este último con los gastos de su adecuación y acondicionamiento. No obstante, el proyecto edificatorio que presente el promotor, deberá incorporar tal eventualidad, resolviendo los accesos y condiciones generales del sótano donde se encuentren los restos. Así mismo, dependiendo de las posibilidades arqueológicas de los solares colindantes, se procederá a disponer un acceso en las paredes laterales del sótano para en un futuro unificar yacimientos y asegurar el acceso entre ellos. Para ello, el proyectista tratará este particular con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la Autoridad Competente en su caso, llegando a una formulación conjunta del proyecto en este punto.

3. En el caso de que se decida que los restos no son trasladables ni visitables:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 30
-------------------------------	-------------------	--------------



- a. Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.
- b. Para el caso de edificación aislada, se procurará ubicar la construcción en las zonas de la parcela que puedan no estar afectadas por la existencia de restos.

4. En ambos casos se autoriza una edificabilidad excepcional como máximo equivalente a la superficie de sótano y/o planta baja que se pierde, aumentando el fondo edificable, o bien una planta más de las que se autoriza con las condiciones que este plan establece para los áticos dentro del apartado de construcciones permitidas por encima de la altura. A estos efectos, sólo se considera compensable aquella superficie de terreno en la que existen restos cuya conservación impida la normal utilización de la parcela.

5. En cualquier caso, una vez concluidos los trabajos de excavación arqueológica, y hecha la resolución preceptiva, se procederá a la cubrición con tela geotextil y posterior rellenado de los restos con arena, hasta enrasar con la cota de acera, manteniéndose hasta la ejecución material del edificio.

#### **2.1.2.6. SUELO URBANO ORDENADO CONSOLIDADO**

1. En este Plan General se consideran incluidos en este suelo todos los terrenos incluidos en los ámbitos de suelo urbano ordenado con exclusión de los terrenos interiores a las unidades de actuación delimitadas.
2. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regulación contenida en las presentes normas del Plan General para la zona correspondiente.

#### **2.1.2.7. SUELO URBANO ORDENADO SIN CONSOLIDAR**

1. En este Plan General se consideran incluidos en este suelo todos los terrenos en suelo urbano que el plan incluye dentro de unidades de actuación.
2. Tramitados los mecanismos de equidistribución necesarios y ejecutada la urbanización, los suelos resultantes tendrán la categoría de consolidados.

##### **2.1.2.7.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

1. En el Anejo N6 de estas normas están relacionadas todas la unidades de actuación delimitadas por este plan con indicación de sus características específicas:

- Reducciones de cesión de aprovechamiento a la Administración, si procede.
- Mínimos exigibles con destino a vivienda protegida, si procede.
- Incentivos para vivienda protegido, si procede.

La delimitación física de las unidades de actuación figura en los planos de ordenación.

2. El aprovechamiento de las unidades de actuación se obtiene directamente por aplicación de las normas de suelo urbano ordenado a los distintos usos y volúmenes de los terrenos incluidos en la unidad de actuación.

##### **2.1.2.7.2. DENOMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**

1. Las unidades de actuación se denominan mediante un numeración correlativa para cada uno de los ámbitos de suelo urbano.

De forma abreviada, se identificarán mediante el código del ámbito de suelo urbano al que pertenece seguido de la numeración de la unidad.

*Ejemplo:*

*Unidad de Actuación 3 de Los Barreros*

*Identificación abreviada: UBA 3*

2. Este plan hereda del precedente y de otros planeamientos las delimitaciones de unidades por lo que en algunos casos el esquema de denominación no sigue estrictamente esta regla con el objeto de evitar las confusiones en cuanto a la correspondencia con las unidades de origen.



### 2.1.3. SUELO URBANO CON ORDENACIÓN REMITIDA

Suelo urbano con ordenación remitida por el plan es el suelo que, estando calificado como urbano, no tiene desarrollada su ordenación en el plan general directamente, por lo que se remite a planeamiento de desarrollo. Dentro de él se incluyen tanto los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado en el momento de la aprobación del plan general y que mantiene su vigencia, como aquellos cuyo planeamiento está por redactar.

La relación de los ámbitos en suelo urbano con ordenación remitida previstos por este plan general así como sus condiciones particulares de desarrollo se recogen en el Anejo N1.

### 2.1.4. SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. Suelo urbano de núcleo rural es aquel que el plan califica como tal por tratarse de terrenos en los que existen agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria y constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y vinculado a las actividades del sector primario.

Las delimitaciones de los suelos urbanos de núcleo rural figuran en los planos de clasificación.

2. Si así se estima, podrá redactarse planeamiento especial que ordene los ámbitos de suelo urbano de núcleo rural que lo requieran. En defecto de él, se regirán transitoriamente por el régimen que se define a continuación, régimen que cesará cuando el suelo afectado por nuevas edificaciones supere el 10% de la superficie delimitada del núcleo.

En todo caso, los enclaves de suelo urbano de núcleo rural que estén incluidos en el ámbito de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales estarán sometidos a las determinaciones del mismo.

#### 2.1.4.1. SOLAR EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano de núcleo rural que es apto para la edificación y cuya urbanización cumple con los requisitos exigidos en las normas de urbanización de este plan para este suelo.

2. La parcela deberá tener acceso rodado directo desde viario público existente, con un frente mínimo al mismo de 5 metros.

3. Los servicios mínimos requeridos en estos núcleos son: acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento por sistema de oxidación total.

4. Las obras de urbanización necesarias para completar las indicadas anteriormente con respecto a las existentes, se ejecutarán por el solicitante de la edificación.

#### 2.1.4.2. CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL

1. Se admiten únicamente los usos vinculados al sector primario tradicional, es decir:

- Viviendas unifamiliares, en parcela independiente, no admitiéndose edificaciones en régimen de propiedad horizontal.
- Otros usos como talleres agrícolas o artesanos, almacenes de aperos o similares.
- Servicios elementales de la vida comunitaria como parroquias, locales sociales, etc.
- Casas rurales y alojamientos turísticos regulados por la normativa turística para el medio rural.

2. La línea del vallado o de la edificación se situará, como mínimo, a 4 metros del eje del camino o caminos públicos colindantes, salvo casos particulares de edificios situados en parcelas entre medianeras, con edificación que forme un frente consolidado a uno o ambos lados de dicha parcela, en cuyo caso se ajustará a la alineación existente. La parte de terreno que resulte entre esta alineación y el límite de la parcela inicial se cederá al Ayuntamiento para su incorporación al viario público. En ningún caso podrá generarse viario de nueva apertura.

3. La edificación deberá respetar las distancias de protección de cauces y comunicaciones, así como los caminos tradicionales y las salidas naturales de aguas.





4. Los cerramientos o vallados de fincas tendrán una altura máxima de 2,30 metros en cada parte del terreno, con materiales preferentemente autóctonos. La parte inferior ciega no superará la altura de 1,30 metros, completándose con protecciones diáfanas, pantallas vegetales o elementos semejantes.
5. La superficie edificable máxima será de 200 m<sup>2</sup> construidos por vivienda o de 500 m<sup>2</sup> para otros usos de entre los permitidos, solucionando siempre en el interior de la finca las necesidades de aparcamiento que genere.
6. La altura máxima de la edificación es de dos plantas o 7 metros, medidos sobre la rasante natural del terreno.

#### **2.1.4.3. DIVISIÓN DE FINCAS EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL**

1. No podrán fraccionarse fincas donde resulten unidades de terreno inferiores a 500 m<sup>2</sup>, descontando la superficie de cesión para viales que resulte en función de las condiciones de uso y volumen del apartado anterior.
2. Tanto la finca matriz como la segregada deberán disponer de acceso independiente con frente mínimo de 5 metros a viales públicos existentes.

#### **2.2. SUELO URBANIZABLE**

1. Suelos urbanizables son todos los terrenos a los que no se reconoce la condición de urbanos y tampoco la de no urbanizables.
2. El suelo urbanizable puede encontrarse en una de las siguientes situaciones:
  - Suelo urbanizable sectorizado
    - Sectores ordenados por el plan general
    - Sectores remitidos a la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial con carácter previo al proceso urbanizador y edificatorio.
  - Suelo urbanizable sin sectorizar
3. Por cuestiones metodológicas se definen los siguientes conceptos en el contexto de este plan:
  - Sector bruto: superficie continua de suelo urbanizable delimitado para su ordenación mediante planeamiento parcial.
  - Sistemas generales vinculados (interiores): superficies de sistemas generales que están incluidos en la delimitación del sector bruto.
  - Sistemas generales adscritos (exteriores): superficies de sistemas generales que, siendo exteriores a la delimitación del sector bruto, se adscriben al sector para su obtención.
  - Sistemas generales: superficies conjuntas de sistemas generales vinculados (interiores) y adscritos (exteriores).
  - Sector neto: superficie del sector bruto deducidos los sistemas generales vinculados (interiores).
  - Sector ampliado o Unidad urbanística: superficies del sector bruto más las de los sistemas generales adscritos (exteriores). Para el sector ampliado se definen, a su vez, dos tipos de superficies:
    - Superficie de hecho del sector ampliado: Es la superficie total de todos los terrenos que integran el sector ampliado.
    - Superficie de derecho del sector ampliado: Es la superficie del sector ampliado con deducción de las correspondientes a bienes de dominio público que carecen de derecho a aprovechamiento por haberse adquirido de manera no onerosa y mantengan su dimensión, en las condiciones en que se define en el art. 170.4 de la Ley del Suelo de Región de Murcia.

Superficialmente, resultan las siguientes expresiones:

Sector bruto = Sector neto + S.G. vinculados (interiores)

Sector ampliado = Sector bruto + S.G. adscritos (exteriores)

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 33
-------------------------------	-------------------	--------------





Sector ampliado = Sector neto + S.G. vinculados (interiores) + S.G. adscritos (exteriores)

### 2.2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. Integran el suelo urbanizable sectorizado de este plan los terrenos incluidos en los ámbitos que se relacionan en el Anejo N2.
2. Los límites del sector se podrán precisar a la vista de cartografía de mayor detalle que sirva para redactar el planeamiento de desarrollo y con arreglo a su nivel de precisión.
3. El límite de los sectores colindantes con infraestructuras existentes o superficies de reserva para su ejecución se ajustará en el plan parcial a la realidad existente o al resultado de su ejecución si su redacción es posterior.

#### 2.2.1.1. ESTRUCTURA (ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO)

1. Al efecto de compartimentar el suelo para aplicar determinaciones particulares y también para el tratamiento jerarquizado de la información se ha dividido todo el suelo urbanizable sectorizado en porciones de suelo que se denominan “ámbitos de suelo urbanizable sectorizado”.

Cada ámbito corresponde geográficamente a la delimitación de un sector bruto.

Además de su denominación, cada ámbito de suelo urbanizable sectorizado tiene asignado un código formado por la letra “S” seguido de dos o más caracteres que lo identifican.

*Ejemplo: Ámbito de “Sector Los Dolores 4” → Código: SLD4*

2. En el contexto de este plan, nos referiremos abreviadamente al suelo urbanizable sectorizado con las siglas SUES.

#### 2.2.1.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EN EL PLAN

1. Suelo urbanizable sectorizado ordenado en el plan es el suelo que, estando clasificado como urbanizable y dividido en sectores, tiene fijadas todas sus características de ordenación en el plan general directamente, sin que se remita a planeamiento de desarrollo. Este suelo tiene definidas sus determinaciones en materia de usos, volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.
2. Las determinaciones aplicables a estos sectores son las mismas que las que se refieren al suelo urbano ordenado por el plan.
3. La relación de sectores ordenados y demás características se recogen en el Anejo N2 de estas normas.

#### 2.2.1.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO EN EL PLAN

1. Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el plan es el suelo que, estando clasificado como urbanizable y dividido en sectores, tiene remitida su ordenación a planeamiento parcial.

2. La relación de sectores no ordenados y demás características se recogen en el Anejo N2 de estas normas. De manera general, estas características particulares son:

- Uso global del sector, definido como el conjunto de condiciones sobre usos preferentes, limitados o prohibidos que han de resultar en el planeamiento de desarrollo y su rango de valores admisible.
- Vinculación de sistemas generales internos y adscripción de externos.
- Aprovechamiento de referencia del sector, que expresa el cociente entre el aprovechamiento máximo admisible en el sector y la superficie de derecho del sector ampliado.
- Requisitos de infraestructura
- Prima de aprovechamiento de vivienda protegida, si procede
- Otros condicionantes

3. La relación entre usos preferentes, limitados o prohibidos respecto al uso global del sector para el suelo urbanizable sectorizado será la misma que la que se establece para el suelo urbanizable sin sectorizar. En caso de discrepancia, prevalecen las condiciones específicas que se fijen en las normas particulares para cada sector de suelo urbanizable. Subsidiariamente serán de aplicación las compatibilidades e



incompatibilidades de uso que el plan establece para cada uno de los usos característicos en suelo ordenado.

## **2.2.2. SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR**

Integran el suelo urbanizable sin sectorizar el resto de terrenos incluidos en el suelo urbanizable que no se incluyen en el suelo urbanizable sectorizado y que se relacionan en el Anejo N3.

### **2.2.2.1. ESTRUCTURA (ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR)**

1. Al efecto de compartimentar el suelo para aplicar determinaciones particulares y también para el tratamiento jerarquizado de la información se ha dividido todo el suelo urbanizable sin sectorizar en porciones de suelo que se denominan “ambitos de suelo urbanizable sin sectorizar”.

Cada ámbito corresponde a un área susceptible de ser sectorizada de acuerdo con las condiciones que fija el plan.

Además de su denominación, cada ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar tiene asignado un código formado por la letra “N” seguido de dos o más caracteres que lo identifican.

*Ejemplo: Ámbito de “Área LI” → Código: NCI*

2. En el contexto de este plan, nos referiremos abreviadamente al suelo urbanizable sin sectorizar con las siglas SUE.

### **2.2.2.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO**

#### **2.2.2.2.1. APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA**

1. Para cada una de las áreas de suelo urbanizable sin sectorizar se define su uso global como el conjunto de condiciones en materia de usos que habrá de cumplir el planeamiento de desarrollo en los sectores que se delimiten, es decir, el conjunto de condiciones sobre usos preferentes, limitados o prohibidos que han de resultar en el planeamiento de desarrollo y su rango de valores admisible.

2. Igualmente, para cada área se señala el máximo aprovechamiento global de referencia. Este valor es el máximo permitido de aprovechamiento global de referencia de cada uno de los posibles sectores a delimitar en ella. Este valor se aplicará a los terrenos sectorizados más los destinados a sistemas generales que se les adscriban, de manera similar al suelo urbanizable sectorizado y con las mismas limitaciones que se aplican a éste, es decir, a la unidad urbanística en su conjunto.

3. La relación que este plan establece sobre usos preferentes, limitados o prohibidos para cada uso global es la siguiente:

- Para el uso global Residencial:
  - Se establecen como Usos Preferentes: El uso Residencial, el uso Residencial para Vivienda Protegida, y el uso Residencial-Turístico y Hotelero.
  - Se establecen como Usos Limitados: El uso Terciario, el uso Dotacional y el uso de Servicios.
  - Se establecen como Usos Prohibidos: El uso Industrial no compatible con el residencial.
- Para el uso global de Actividad Económica:
  - Se establecen como Usos Preferentes: El uso Industrial y el uso Terciario.
  - Se establecen como Usos Limitados: El uso Hotelero, el uso Dotacional y el uso de Servicios.
  - Se establecen como Usos Prohibidos: El uso Residencial.

4. El planeamiento de desarrollo habrá de destinar un mínimo del 70% del aprovechamiento global del sector a alguno o algunos de los usos fijados como Preferentes. El resto del aprovechamiento se podrá destinar a cualquiera de los usos fijados como Limitados. En caso de discrepancia, prevalecen las condiciones específicas que se fijen en las normas particulares para cada ámbito de suelo urbanizable. Para la implantación del uso de Equipamiento Público no existen limitaciones. Subsidiariamente serán de



aplicación las compatibilidades e incompatibilidades de uso que el plan establece para cada uno de los usos característicos en suelo ordenado.

#### 2.2.2.2.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN

Con carácter general, la puesta en marcha del proceso se condiciona a que quede garantizada previamente, no sólo la ejecución de la unidad urbanística, sino también la ejecución de todas aquellas infraestructuras (conexiones externas, viarias, electricidad, saneamiento, etc.) y aportación de recursos (agua, etc.) que requiera la operación para su efectiva puesta en marcha.

A estos efectos, con carácter previo al inicio de una actuación de carácter particular, el promotor podrá presentar para su informe y tramitación municipal la solicitud de Cédula de Urbanización. La documentación presentada deberá contener un avance de planeamiento y justificar la coherencia de la delimitación del ámbito total de la actuación.

Acreditado lo anterior, se seguirán las siguientes reglas:

1. La sectorización requiere justificación tanto de su conveniencia como de que no entra en colisión con los objetivos del plan.
2. La delimitación de un sector debe garantizar su adecuada inserción en la estructura general del plan, evitando la formación de intersticios de suelos residuales como consecuencia de ella. A tales efectos, sólo se admitirán propuestas que planteen sectores directamente colindantes con suelo urbano o urbanizable ya ordenado y con su urbanización ejecutada o en curso de ejecución.
3. En caso de que se planteen sectorizaciones alternativas, tendrán prioridad los desarrollos propuestos que mejor complementen la estructura del suelo ordenado y aquellos que supongan un menor coste de infraestructuras.
4. El aprovechamiento de referencia del sector no podrá superar el fijado para el área en donde se encuentra, dentro de las alternativas posibles, si existen.
5. La delimitación del sector debe incluir también aquellos sistemas generales externos al mismo que se adscriben a él para su obtención, es decir, incluirá la delimitación del sector ampliado. La Administración urbanística tiene potestad para determinar discrecionalmente qué sistemas han de ser adscritos, respetando las condiciones de sectorización previstas en el plan para el área, sin que dichos terrenos tengan necesariamente que pertenecer a zonas de suelo protegido para sistemas. En todo caso, la delimitación habrá de vincular o adscribir, como mínimo, las superficies de suelo necesarias para el cumplimiento de estándares legales que el propio sector requiere.
6. Cuando el plan general no contenga asignaciones específicas de sistemas generales diferidos en las áreas de suelo urbanizable sin sectorizar, el propio instrumento de sectorización propondrá justificadamente los sistemas que se adscriben dentro del sector ampliado.
7. La delimitación habrá de cumplir con las magnitudes mínimas previstas por el plan para los sectores y/o unidades urbanísticas así como posibilitar el cumplimiento de las determinaciones en materia de dotaciones.

La unidad urbanística contendrá, como mínimo:

- Una superficie de Sistema General de Espacios Libres de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial.
  - Una superficie de Sistema General de Equipamiento Comunitario de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial.
8. En los sectores de uso global residencial de baja y media densidad se destinará un porcentaje no inferior al 10% de la edificabilidad total para usos no residenciales complementarios del mismo, como comerciales, terciarios, de servicios u otros análogos. Esta reserva es independiente y adicional a la que se deriva del cumplimiento del artículo 106.f del TRLSRM.
  9. En las sectorizaciones promovidas por la iniciativa privada, habrá de justificarse la capacidad del promotor para viabilizar la incorporación al proceso urbanizador del suelo así como garantizar su vinculación efectiva al proceso.



10. Es condición inexcusable que la sectorización resuelva dentro del marco normativo aplicable todos los problemas que su incorporación al proceso urbanizador y, por tanto, garantice:
  - La disponibilidad de recursos hídricos suficientes para el abastecimiento de la población estimada del sector.
  - El tratamiento eficaz de residuos.
  - La posibilidad de conexión de todas las infraestructuras (viaria, agua, electricidad, depuración, etc.) a las redes existentes.
  - La posibilidad de incremento de dotaciones generales existentes, de tal modo que la sectorización no afecte su capacidad para cumplir con los objetivos del plan.
11. Adicionalmente, cada sector cumplirá con las condiciones particulares de sectorización del área en que se encuentra recogidas en el Anejo N3.
12. Además de las condiciones particulares que se incluyan en la resolución de sectorización, se tendrá como condicionante para el futuro planeamiento parcial el respeto y ajuste a la red viaria estructurante planteada en el suelo urbanizable sin sectorizar que garantice la continuidad con futuras actuaciones.
13. El planeamiento parcial ordenará el sector de forma que los terrenos incluidos en las zonas de suelo urbanizable protegido para sistemas estén destinadas efectivamente a sistemas públicos, locales o generales, en sus diversas calificaciones.

#### **2.2.2.3. ZONAS DE SUELO PROTEGIDO PARA SISTEMAS**

Se han señalado sobre el suelo urbanizable sin sectorizar zonas con el objeto de facilitar la futura implantación de sistemas en el desarrollo del plan.

En las zonas de suelo urbanizable sin sectorizar protegidas para la implantación de sistemas se aplicará el régimen del suelo no urbanizable protegido para la implantación de sistemas, hasta tanto sean incorporadas a la ordenación.

Una vez incorporadas a la ordenación, las que lo sean, ésta las destinará siempre a sistemas públicos, locales o generales, en sus diversas calificaciones.

#### **2.2.2.4. ZONAS DE SUELO PROTEGIDO POR CAUCES**

Se han señalado, sobre el suelo urbanizable no sectorizado a la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Litoral de La Región de Murcia, las zonas afectadas por la banda de protección de cauces de 100 metros prevista en dicho plan, salvo donde coincide con las zonas de suelo protegido para sistemas.

Hasta tanto no se realice el Estudio de Inundabilidad previsto en el citado plan, o normativa que lo sustituya, y se apruebe por la Administración competente, regirán las limitaciones de usos contenidas en el mencionado planeamiento territorial. Específicamente, se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de la normativa del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Una vez aprobado el correspondiente Estudio de Inundabilidad, la protección se modificará de acuerdo con su resultado.

#### **2.2.2.5. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USO**

Hasta que no se apruebe el planeamiento de desarrollo, las facultades del derecho de propiedad de los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin sectorizar se ejercerán de acuerdo a lo previsto en el TRLSRM con las condiciones específicas sobre incompatibilidad de usos que se derivan de las determinaciones sobre usos preferentes, limitados y prohibidos para cada uso global en suelo urbanizable y las limitaciones contenidas en el tratamiento que este plan señala para el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo.

Este régimen transitorio se suspenderá cuando sea posible delimitar un área en la que se alcancen circunstancias de transformación o consolidación según alguno o ambos de los siguientes indicadores:

1. Consolidación o transformación del 20% o más de la superficie del área individualmente considerada. Para considerar este grado de consolidación se tendrá en cuenta:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 37
-------------------------------	-------------------	--------------



- Se considera superficie transformada o consolidada aquella superficie de terreno delimitada que esté ocupada total o parcialmente por construcciones y/o instalaciones, incluyendo la que esté adscrita a la actividad que en la misma se desarrolle. No se tendrá en cuenta a estos efectos la superficie destinada a los usos que tengan la consideración de usos propios del suelo no urbanizable a excepción de la ocupada por naves, viviendas unifamiliares y usos turísticos aislados de naturaleza no urbana. Tampoco se tendrán en cuenta las superficies autorizadas como usos provisionales.

- Se medirá el porcentaje anterior respecto de una propuesta de sector neto probable definida conforme a las condiciones generales de sectorización previstas en estas Normas Generales. El ámbito así considerado determinará el área de suspensión del régimen transitorio de edificación y uso del suelo.

2. Edificación del 30% o más de la superficie edificable total del área individualmente considerada. Para considerar este grado de edificación se tendrá en cuenta:

- Se considera superficie edificada la suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio o construcción. No se tendrán en cuenta las superficies autorizadas como usos provisionales.

- Se medirá el porcentaje anterior respecto de una propuesta de sector neto probable definida conforme a las condiciones generales de sectorización previstas en estas Normas Generales. El ámbito así considerado determinará el área de suspensión del régimen transitorio de edificación y uso del suelo.

### 2.3. SUELO NO URBANIZABLE

1. Este plan clasifica como suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano.

2. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos permitidos por las presentes Normas u otra normativa aplicable.

En cualquiera de sus categorías, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

3. Las determinaciones de este plan para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicabilidad, podrán ser desarrolladas mediante planes especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

4. Sobre el suelo no urbanizable podrán efectuarse obras de infraestructura así como obras no edificatorias adecuadas a los usos permitidos.

5. Constituyen este suelo:

- El suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo.
- El suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.
- El suelo no urbanizable de protección específica.

#### 2.3.1. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo aquél que este plan delimita para preservarlo del proceso urbanizador por resultar este proceso incompatible con el modelo de desarrollo propuesto.

El plan pretende en este suelo evitar que el proceso urbanizador se extienda de manera desordenada por todo el territorio municipal. Adicionalmente, en el caso de existencia de valores naturales a proteger tales como hábitats naturales de interés comunitario, terrenos forestales, poblaciones reconocibles de especies protegidas de la flora o fauna, humedales, arboledas y lugares de interés geológico, cualquier propuesta de modificación del planeamiento que implique un cambio de la clasificación habrá de justificar que se mantiene el nivel de protección otorgado por el plan a los mismos o que ésta deviene innecesaria.

2. Las limitaciones que el plan impone en esta clase de suelo tienen el carácter de mínimas para todo el suelo no urbanizable. Por ello, serán de aplicación a las otras categorías de suelo no urbanizable en la



medida en que sus condiciones particulares no sean más restrictivas o contradigan lo dispuesto para el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo.

3. En el contexto de este plan, nos referiremos abreviadamente al suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo con las siglas SNUI.

### 2.3.1.1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Se evitará la formación de nuevos asentamientos de población, entendidos como aquellos asentamientos residenciales o de otro uso que sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de esta naturaleza de suelo.

2. La detección de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, apertura de nuevos caminos o vías, obras o instalaciones que por sí mismas o por su situación respecto de asentamientos existentes puedan conducir a la formación de un nuevo asentamiento de población obligará a la Administración a reaccionar para impedirlo con todos los medios legítimos a su alcance.

3. Se presume la posibilidad de formación de un nuevo asentamiento de población en los lugares en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a. Que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa u otra aplicable en cada tipo de suelo no urbanizable.

b. Que se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la autorización municipal y/o no estén amparados por el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas.

c. Que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas no previstas en el planeamiento o proyecto alguno aprobado.

d. Que exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea el canal utilizado (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.)

e. Que existan parcelaciones que no cumplan con lo establecido en el planeamiento o la legislación vigente.

4. La Administración podrá denegar las autorizaciones de uso o construcción solicitadas cuando tenga sospechas fundadas de que están encaminadas a la formación de nuevos asentamientos de población.

### 2.3.1.2. USOS Y CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

1. Los usos permitidos en este suelo se clasifican en:

1. Usos propios de este suelo:

- El agrícola, forestal, ganadero, cinegético u otros vinculados al sector primario.
- Los alojamientos rurales.
- Dotaciones e infraestructuras necesarias para el medio rural.
- Cualesquiera otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Usos autorizados en este suelo:

- Los que resulten de autorizaciones específicas por parte de la Administración Regional por su interés público.

3. Servicios públicos

2. Están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

3. La materialización de los usos permitidos deberá cumplir las siguientes condiciones:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 39
-------------------------------	-------------------	--------------





- Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- Adoptar las medidas necesarias para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
- Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- Garantizar las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno inmediato.

4. Las construcciones permitidas se clasifican en:

- Construcciones vinculadas a los usos propios: Las que, siendo precisas para el desarrollo de la actividad asociada a los usos propios del suelo, no suponen la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.
- Construcciones vinculadas a los usos autorizados: Las contempladas en la autorización de uso específico por parte de la Administración Regional.
- Construcciones vinculadas a obras y servicios públicos.
- Construcciones existentes: Las obras necesarias para la conservación, rehabilitación o reforma de construcciones o instalaciones existentes.

5. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos permitidos en esta clase de suelo.

Su autorización precisa la previa justificación de la necesidad e idoneidad tanto de su implantación como de su dimensionado. Por tanto, su autorización o denegación tendrá carácter discrecional y se realizará mediante resolución motivada.

En todo caso, no cabe considerarlas como un derecho a la edificación por parte del propietario en el sentido urbanístico de este concepto.

Además, las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir con los requisitos de la normativa sectorial que le sean de aplicación en razón de su destino.

### 2.3.1.3. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A USOS PROPIOS

Se permiten las siguientes construcciones, cuando resulte justificado y con las condiciones que se señalan:

1. Pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o para aperos y maquinaria agrícola siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.
2. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

Condiciones:

- Superficie mínima de la explotación: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la edificación: 25%.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.

3. Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas.

Condiciones:

- Superficie mínima de la explotación: 5.000 m<sup>2</sup>.





- Ocupación máxima de la edificación: 25%.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.
- Los proyectos para su edificación contendrán las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de materias orgánicas. En ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- Las instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas llevarán arbolado perimetral para reducir su impacto visual.

4. Invernaderos e instalaciones para la protección de cultivos.

5. Embalses y depósitos.

6. Construcciones menores relacionadas con las actividades cinegéticas o forestales.

7. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la actividad productiva de la explotación.

Condiciones:

- Número de viviendas por explotación: 1.
- Superficie mínima de la explotación: 20.000 m<sup>2</sup>.

Para el ámbito del Mar Menor, en el polígono definido por la franja litoral situada entre Playa Honda y la urbanización Bahía Bella y entre el Mar Menor y la autovía de La Manga, y a partir de San Ginés de la Jara, entre el Mar Menor y la Colada de Cantarranas, la superficie mínima de la explotación será de 50.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima construida por vivienda: 250 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la edificación: 10%.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.

8. Rehabilitación de construcciones existentes para alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural.

Condiciones:

- Se permite un incremento de la superficie edificada de hasta un 25% de la existente.
- Superficie máxima construida por explotación: 500 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima en plantas: 2.

Las instalaciones que superen estas magnitudes no pueden ser contempladas como usos propios del suelo no urbanizable inadecuado y se canalizarán al procedimiento de autorización de usos.

9. Dotaciones públicas e infraestructuras inadecuados en el medio urbano.

Condiciones:

- Habrá de justificarse la inadecuación de su localización en suelos urbanizados.
- La edificación se ajustará a las necesidades funcionales del servicio que prestan, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine.

#### 2.3.1.4. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A USOS AUTORIZADOS

Las condiciones serán las que contenga la autorización y que habrán de respetar en todo caso las generales previstas en este plan y, como mínimo, las siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 41
-------------------------------	-------------------	--------------



- Ocupación máxima de la edificación: 25%.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.

Excepcionalmente, puede admitirse una altura mayor, debiendo justificarse por aspectos funcionales de la edificación.

### 2.3.1.5. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Este plan no impone condiciones a estas construcciones. Se permitirán las que justificadamente resulten necesarias y siempre observando las medidas de respeto al medio en que se sitúan y que se han definido con carácter general en este plan.

En particular, las construcciones que se consideran destinadas al servicio de las carreteras son:

- Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera. Son zonas destinadas a albergar las distintas instalaciones necesarias para realizar las operaciones de conservación y explotación de las carreteras, tales como zonas de almacenaje y acopio de materiales cubiertas y descubiertas, oficinas, etc.
- Otras instalaciones ligadas a los usos previstos en los elementos funcionales de las carreteras, tal y como se definen en su normativa sectorial, y que son las necesarias para la explotación del servicio público viario: áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses e instalaciones complementarias y afines.
- No se consideran instalaciones al servicio de la carretera los hoteles, restaurantes, cafeterías, talleres mecánicos, talleres de neumáticos, lavaderos, gasolineras, tiendas de accesorios para vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil.

### 2.3.1.6. CONDICIONES PARA LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

1. Las construcciones autorizadas conforme al planeamiento anterior se consideran conformes con el modelo urbanístico del presente plan siempre y cuando se mantenga el uso o la actividad. En estas construcciones se permitirán las obras de conservación, rehabilitación o reforma.
2. En caso de cambio de uso o cese de la actividad, habrán de cumplirse las condiciones de usos propios o autorizados cuando ésta se reinicie o se sustituya por otra. En la medida en que las construcciones existentes excedan las limitaciones, sólo podrán realizarse en ellas obras de reparación, mantenimiento y conservación.
3. Para el caso de particular de viviendas existentes en la actualidad y erigidas con anterioridad a 1987, siempre que no hayan sido objeto de reforma y/o ampliación con posterioridad a esa fecha, se permiten ampliaciones de hasta un 25% de su superficie construida y ocupada para su adecuación funcional.
4. En el caso particular de industrias existentes en la actualidad, instaladas con anterioridad a 1987 y mantenidas en funcionamiento hasta el momento actual, siempre que no hayan sido objeto de reforma y ampliación con posterioridad a esa fecha, la ampliación permitida será de hasta un 50% de la superficie construida y ocupada por la instalación, debiendo respetar únicamente las limitaciones generales relativas a retranqueos a linderos.

### 2.3.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento aquél que este plan delimita porque el propio plan general considera que no deben incorporarse al proceso urbanizador para proteger sus valores naturales o para la futura implantación de infraestructuras.
2. Se delimitan dos tipos:
  - Suelo no urbanizable protegido para nuevos regadíos
  - Suelo no urbanizable protegido para implantación de infraestructuras



3. En el contexto de este plan, nos referiremos abreviadamente al suelo no urbanizable protegido por el planeamiento con las siglas SNUP.

### **2.3.2.1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PARA NUEVOS REGADÍOS**

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable protegido para nuevos regadíos aquél que este plan delimita para proteger el modo de explotación agrícola rentabilizando las inversiones de expansión de regadíos realizadas.

2. Son de aplicación todas las condiciones señaladas para el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo con adición de las siguientes, si bien no se consideran usos propios en este suelo:

- Los alojamientos rurales.
- Dotaciones e infraestructuras para el medio rural.

### **2.3.2.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PARA FUTUROS SISTEMAS**

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable protegido para futuros sistemas aquél que este plan delimita como reserva para su futura obtención como sistemas generales o localización de nuevas infraestructuras.

2. La mera inclusión de un terreno en esta categoría no legitima a la Administración a expropiar, hasta tanto sea delimitado como sistema general o bien la ejecución de proyectos de obra aprobados implique esta legitimación.

3. El régimen de este suelo será el mismo del suelo no urbanizable inadecuado con prohibición de nuevas construcciones en él a excepción del pavimentado de accesos y caminos que se precisen. Excepcionalmente, se permiten los usos y obras provisionales previstos en el artículo 93 del TRLSRM.

### **2.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA**

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable de protección específica aquél que este plan delimita por estar regulado mediante instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales o legislación sectorial, que impiden su incorporación al proceso de urbanización por sus valores agrícolas o naturales o por su vinculación con el dominio público.

2. Este plan ha categorizado este suelo en:

- Suelo no urbanizable de protección ambiental: Es suelo de protección ambiental delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Suelo no urbanizable de protección paisajística: Es suelo de protección paisajística delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Suelo no urbanizable de protección geomorfológica: Es suelo de protección geomorfológica por pendientes delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Suelo no urbanizable de protección agrícola: Es suelo de protección agrícola delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Suelo no urbanizable de protección de cauces: Es suelo de protección de cauces delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Suelo de protección de costas: Es suelo con la condición de dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con la legislación de costas.

3. Puesto que las delimitaciones de estos suelos tienen carácter heredado respecto de la legislación o instrumentos de ordenación de rango superior, cualquier alteración de los mismos que determine nuevas delimitaciones supondrá la inmediata alteración de esas delimitaciones en este planeamiento general. Si, como consecuencia de ello, resultaran terrenos sin clasificación expresa, ésta se tomará de la inmediata clase y categoría de suelo colindante. En este último supuesto, cuando el suelo colindante sea urbanizable sectorizado o urbano, los terrenos sin clasificación se entenderán como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo, salvo modificación del planeamiento en otro sentido.



4. De igual modo se procederá en el caso de encauzamiento de ramblas cuando se elimine el riesgo de inundabilidad de los terrenos adyacentes y por tanto la necesidad de que el suelo esté clasificado como suelo no urbanizable de protección de cauces.

5. El régimen de usos y construcciones en cualquiera de estas categorías de suelo será el que define su correspondiente legislación, los instrumentos de ordenación territorial y los planes, programas u otros instrumentos que los desarrollen. Específicamente, para los suelos de protección regulados por el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de La Región de Murcia, se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de la normativa de dicho plan. En lo no previsto por ellos, se aplicarán las limitaciones previstas para el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo.

6. En el contexto de este plan, nos referiremos abreviadamente al suelo no urbanizable de protección específica con las siglas SNUE.

## 2.4. SISTEMAS GENERALES

1. En este plan no se consideran los Sistemas Generales como una clase de suelo. No obstante, tienen un régimen urbanístico propio e independiente de la clase de suelo sobre la que se sitúan.

2. Este plan sólo considera Sistemas Generales de carácter público o que, aún perteneciendo a entidades privadas, prestan un servicio público o social.

### 2.4.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Está integrado por:

#### 1. Espacios Libres Comunes.

Abarcan los parques, jardines, grandes áreas peatonales o plazas públicas.

Su regulación de uso es la misma que corresponde a las parcelas de uso característico “Espacio Libre Público” en el suelo urbano ordenado por el plan.

#### 2. Los Espacios Naturales que se califiquen como sistema general, que pueden ser:

##### a. Protegidos por la legislación sectorial.

Su regulación se regirá por la normativa sectorial afectante y, en general, de acuerdo con las normas del organismo a quien corresponde su tutela.

##### b. Aquellos que sin estar protegidos por legislación propia, se incluyen en esta categoría por su riqueza natural.

Se regularán individualmente en las normas particulares en función de su objetivo.

### 2.4.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Está integrado por:

#### 1. Equipamientos Comunes

Abarcan los equipamientos sanitarios, educativos, deportivos o cívicos de cierta entidad y servicios de la Administración.

Su regulación de uso es la misma que corresponde a las parcelas de uso característico “Equipamiento Público” en el suelo urbano ordenado por el plan.

#### 2. Cementerios.

Su regulación corresponde a su normativa sectorial.

#### 3. Equipamientos de Defensa.

Su regulación corresponde a los organismos competentes en la materia.

### 2.4.3. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Está integrado por:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 44
-------------------------------	-------------------	--------------



### 1. Subsistema viario.

Se incluyen en este subsistema terrenos destinados a autopistas, autovías y carreteras, cualquiera que sea la Administración a la que correspondan, grandes vías urbanas y de conexión, grandes áreas de aparcamiento, estaciones de transporte por carretera, y otras análogas.

Los terrenos que incluyen este sistema correspondientes a tramos de carreteras estatales se rigen por lo establecido en la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, o normativa que los sustituya, y demás legislación sectorial de aplicación, la cual establece asimismo las afecciones y limitaciones sobre los terrenos colindantes. A este respecto, toda actuación que se realice junto a las carreteras estatales o previsión de nuevos accesos o modificación de los existentes, precisarán informe y/o autorización de la Administración de Carreteras del Estado. La delimitación de este subsistema incluye en todo caso la totalidad del dominio público de la carretera, ramales de enlace o vía de servicio junto a la que se encuentra, con independencia de la imprecisiones que existan en su delimitación en los planos.

Los terrenos que incluyen este sistema correspondientes a tramos de carreteras autonómicas se rigen por lo establecido en la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia o normativa que la sustituya y demás legislación sectorial de aplicación, la cual establece asimismo las afecciones y limitaciones sobre los terrenos colindantes. A este respecto, toda actuación que se realice junto a las carreteras autonómicas o previsión de nuevos accesos o modificación de los existentes, precisarán informe y/o autorización del órgano autonómico competente en la materia. Las carreteras que atraviesen o linden con suelo urbanizable deberán adaptarse a trazados con características de carretera de al menos tipo C-80, salvo informe en contrario del organismo competente. Se tendrán en cuenta los criterios técnicos establecidos en la Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios.

### 2. Subsistema ferroviario.

Se incluyen en este subsistema terrenos destinados a la red ferroviaria, estaciones e intercambiadores modales.

Su regulación se rige por lo establecido en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su Reglamento, o normativa que la sustituya, la cual establece asimismo las afecciones que suponen sus zonas de protección sobre los terrenos colindantes.

### 3. Subsistema portuario.

Se incluyen en este subsistema terrenos destinados a puertos, espacios portuarios y señalizaciones marítimas.

Su regulación se regirá por la normativa sectorial afectante y, en general, de acuerdo con las normas del organismo a quien corresponde su tutela.

Para el Puerto de Cartagena, que incluye la Dársena de Escombreras, con arreglo a lo establecido en la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la marina mercante para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, la zona de servicio se desarrollará a través de planes especiales. La Autoridad Portuaria formulará dicho plan, mientras que su tramitación y aprobación la hará la Administración urbanística competente con arreglo a la legislación vigente.

La relación de los planes especiales de desarrollo del subsistema general portuario previstos por este plan general así como sus condiciones particulares de desarrollo se recogen en el Anejo N1.

### 4. Subsistema de vías pecuarias.

Se incluyen en este subsistema terrenos afectos a vías pecuarias.

La regulación de este sistema se regirá por la normativa sectorial afectante y, en general, de acuerdo con las normas del organismo a quien corresponde su tutela.



#### 2.4.4. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Está integrado por:

##### 1. Infraestructuras Comunes

Se incluyen en este subsistema terrenos destinados a:

- Captación, tratamiento, conducción, depósito regulador y distribución básica de agua potable
- Red básica de alcantarillado, depuradoras y emisarios de aguas residuales
- Tratamiento de residuos
- Estaciones de distribución y transformación de energía eléctrica
- Gaseoductos, oleoductos y canalizaciones energéticas
- Telecomunicaciones

Su regulación de uso es la misma que corresponde a las parcelas de uso característico “Infraestructuras” en el suelo urbano ordenado por el plan.

##### 2. Cauces hidráulicos.

Se incluyen en este subsistema terrenos de ramblas y cauces hidráulicos.

Su regulación se rige por la normativa sectorial afectante, en particular lo establecido en el Texto refundido de la Ley de Aguas o normativa que la sustituya, la cual establece asimismo las afecciones que suponen sus zonas de servidumbre sobre los terrenos colindantes.

Las redes lineales de infraestructuras coinciden en muchas ocasiones con el viario. Por ello, en este plan se reservan y califican terrenos con destino a albergar parte de los distintos elementos del sistema general de infraestructuras que no discurren por el viario.

#### 2.4.5. SITUACIÓN Y OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Sistemas generales previstos:

En el Anejo N4 de estas normas se recoge individualmente el procedimiento de obtención de los terrenos que constituyen Sistemas Generales previstos.

Todos los sistemas generales previstos en este plan tienen la condición de preferentes.

Corresponderá a la Administración Municipal determinar la idoneidad de los suelos de sistema general previstos que deban ser objeto de adscripción futura.

Con independencia de su adscripción, en cualquier momento el municipio podrá optar por la expropiación anticipada de los sistemas, de ser necesario.

La aprobación del plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios en favor del municipio de todos los terrenos calificados como sistemas generales previstos como públicos por este plan.

Sistemas generales existentes:

El resto de terrenos que constituyen los sistemas generales y que no figuran en el Anejo N4 tienen la condición de existentes en el plan.

En el caso de que en el futuro se pusiera de manifiesto que algún terreno destinado a sistema general y considerado existente en el plan no tuviera la condición de tal, se entenderá que ha de obtenerse por expropiación.

#### 2.4.6. SISTEMAS GENERALES NO PREVISTOS

El municipio decidirá en el momento de la aprobación del planeamiento de desarrollo sobre la delimitación de estos sistemas, su vinculación o adscripción al sector para su obtención y a qué clase de sistema general se incorporan, en atención a criterios de coherencia, funcionalidad y oportunidad,



procurando la obtención de espacios continuos que permitan la afección del suelo a la finalidad urbanística pretendida.

En orden a facilitar la futura localización de los sistemas generales (y locales) no previstos, se han reservado suelos a los que se imponen limitaciones de uso de modo que no se dificulte su posterior expropiación u obtención por vinculación o adscripción a sectores futuros.

Este plan ha reservado dos tipos de suelos como potenciales sistemas generales no previstos:

- Los suelos no urbanizables protegidos para implantación de infraestructuras.
- Las áreas de suelo urbanizable sin sectorizar delimitadas como zonas de suelo protegido para sistemas.

El plan preserva estos terrenos susceptibles de incorporarse a la estructura general sin decidir el sistema general al que se incorporarán (equipamientos, espacios libres, comunicaciones o infraestructuras).





## Título 3. NORMAS DE PROTECCIÓN

### 3.1. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### 3.1.1. ALCANCE Y RESPONSABILIDADES EN LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

1. Las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal de Cartagena, las condiciones de protección del medio natural y la calidad ambiental en el marco de competencias del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.
2. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de este capítulo se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.
3. Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.
4. Las materias propias de este capítulo se regularán por las Ordenanzas Municipales vigentes. En lo no previsto por las mismas, se regulará por lo establecido en la presente norma urbanística.
5. La responsabilidad en la protección y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento de Cartagena, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento de Cartagena podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras o actividades que puedan resultar con efectos severos e irreversibles al medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
6. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento de Cartagena y entre sí para la consecución de los objetivos de protección ambiental para el municipio. Asimismo, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan una amenaza a la salud de las personas y a los ecosistemas.
7. Son de aplicación todas aquellas medidas correctoras y disposiciones incluidas en el documento de Memorial Ambiental.

#### 3.1.2. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

##### 3.1.2.1. PROTECCIÓN DE ATMÓSFERA

1. No se permite evacuar humos, gases o vapores al exterior por las fachadas o patios de todo género, debiendo ser evacuados por chimeneas.
2. En los edificios de nueva construcción y otras edificaciones no se permitirá la evacuación de humos por la fachada debiendo de estar equipados para soportar actividades generadoras de humos y olores por sistemas de preinstalación o con la habilitación de conductos de obra.
3. Los bajos comerciales de los edificios de nueva construcción irán provistos de conductos independientes, que permitan la evacuación de los gases y humos producidos por las futuras actividades hasta la chimenea. El número de conductos se hará en función del número de bajos comerciales que se prevea instalar en el edificio, o en su defecto, un conducto, como mínimo cada 200 m<sup>2</sup> y diámetro de mínimo de 25 cm. o sección equivalente. En caso de una subdivisión posterior de los locales, se deberá prever el equipamiento de los conductos necesarios hasta la chimenea, salvo que la actividad a implantar en el nuevo local no precise evacuación por chimenea de forma obligatoria.

##### 3.1.2.2. PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

1. En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente en materia de ruido. Los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo establecidos en la zonificación acústica desarrollada por la planificación urbanística deberá considerar los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa de aplicación.
2. El Plan General incluye, de acuerdo con la legislación vigente, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica del municipio de Cartagena. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones de este planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.



3. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo establezcan los usos pormenorizados del suelo, debiendo garantizar que la ordenación pormenorizada que se establezca cumpla los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa que le sea de aplicación.
4. Los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo situados junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por el órgano ambiental competente, en materia de contaminación sonora.
5. Aquellos planes o proyectos que estén afectados por niveles de referencia de ruido, deberán realizarse teniendo en consideración los niveles de ruido establecidos en los mapas estratégicos de ruidos que hayan sido elaborados y aprobados por el Ayuntamiento de Cartagena y otras Administraciones. En su defecto, deberán utilizarse los valores de referencia que establezca la legislación vigente o elaborar un estudio acústico específico de la zona afectada.
6. En todos aquellos proyectos y obras que tengan una repercusión en los niveles de ruido deberá tenerse en consideración la zonificación acústica establecida por el planeamiento urbanístico municipal, en función de los usos predominantes del suelo.
7. El Ayuntamiento de Cartagena podrá exigir a los titulares de actividades y a los promotores de instrumentos de desarrollo del planeamiento el establecimiento de bandas de amortiguación sonora y servidumbre acústica, para reducir los impactos sonoros de determinadas actividades en las zonas residenciales o sensibles próximas. Del mismo modo, podrá exigir la instalación de pantallas acústicas que eviten la transmisión del sonido a estas áreas. La carga de esta servidumbre correrá a cargo del uso implantado más reciente, siempre y cuando el primero cumpla con todas las normas que le sean de aplicación.
8. Aquellas actividades susceptibles de producir molestias indirectas por ruido como consecuencia de la afluencia de personas a las mismas, incremento de la intensidad de tráfico, realización de operaciones de carga y descarga en la vía pública, etc.; deberán incluir en su proyecto un estudio acústico detallado en el que se detallen los niveles de ruido que se generarán y las medidas correctoras que se llevarán a cabo.

### 3.1.2.3. SISTEMAS DE RENOVACIÓN DE AIRE Y AIRE ACONDICIONADO

1. Con carácter general, los equipos de aire acondicionado deberán instalarse en la cubierta. Sólo se permitirá su instalación en fachada, si quedan perfectamente ocultos o están integrados en la propia fachada, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - Las rejillas estarán enrasadas en la fachada.
  - Se garantizará la evacuación de aire enrarecido.
  - Se garantizará la recogida del agua de condensación.
  - Se cumplirá con los valores de emisión de ruidos y vibraciones.
2. En locales existentes en los que resulte imposible la ubicación en cubierta, deberá cumplirse que el punto central de la rejilla de evacuación esté a 3 m. sobre el nivel de la vía pública, como mínimo, y a más de 2 m. de cualquier hueco practicable de ventana o balcón de terceros medidos siguiendo la línea poligonal más corta.
3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán verter sustancias o agua de condensación a la vía pública, debiendo canalizarse ésta a la red de desagües interiores del local.

### 3.1.2.4. RESIDUOS

1. Todas las edificaciones deberán disponer de espacios perfectamente acotados para la gestión de sus residuos, así como de los recipientes o contenedores necesarios para facilitar la recogida de los mismos, cumpliendo con todas las prescripciones medioambientales, de seguridad y sanitarias que le sean de aplicación.
2. En los instrumentos de desarrollo del planeamiento de los sectores urbanizables se preverá la reserva de suelo necesaria para la construcción de los sistemas de recogida de residuos domésticos especiales. Los sistemas como Eco-parques o Puntos Limpios y las ratios establecidas para su construcción serán los que prevea la planificación sectorial vigente o, en su defecto, los que sean definidos por el Ayuntamiento de



Cartagena. En caso de que exista ya una de estas instalaciones de uso público a menos de 2.000 metros, el Ayuntamiento de Cartagena podrá eximir de esta responsabilidad.

3. Los proyectos de Obra de Urbanización deben de incluir las previsiones de los sistemas de contenerización necesaria para garantizar la recogida de residuos domésticos de acuerdo con los criterios y ratios establecidos por el Ayuntamiento.

### **3.1.2.5. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)**

1. Los contenedores destinados a la recogida de RCD deberán disponer de un sistema que permita su cerramiento fuera de los horarios de trabajo, de manera que no se puedan depositar en ellos residuos ajenos a la obra para los que han sido instalados.

2. Los contenedores deberán llevar una etiqueta bien visible en la que figuren los códigos LER de los residuos admisibles en los mismos.

3. Las obras en las que los camiones y el resto de la maquinaria empleada puedan ensuciar la vía pública como consecuencia de la suciedad almacenada en las ruedas, deberán disponer de un sistema de lavado para evitar el arrastre de polvo y barro.

4. El sistema de control de los residuos generados en obras de construcción y demolición se realizará según la ordenanza municipal correspondiente.

### **3.1.2.6. EJECUCIÓN DE RELLENOS**

1. En las operaciones de relleno se podrán utilizar tierras y piedras no contaminadas, siempre y cuando procedan de obras en donde se haya previsto la reutilización de estos materiales, en la propia obra u otra distinta.

2. La utilización de RCD inertes como material de relleno en obras o actuaciones de recuperación estará sujeta a autorización por parte del órgano ambiental competente, sin perjuicio del resto de autorizaciones que precise. Con el fin de obtener esta autorización, deberá presentarse un estudio detallado de las operaciones de relleno que se pretenden realizar y una caracterización completa de los residuos que se emplearán en la misma.

3. La licencia municipal que se precisa para realizar un relleno ponderará el modelo de integración paisajística y medioambiental que debe proponerse en el proyecto.

### **3.1.2.7. CONTAMINACIÓN DE SUELOS**

1. En los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo, obras y actividades situados en emplazamientos afectados por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se deberá incluir documentación complementaria con el fin de analizar y valorar la compatibilidad de dichos proyectos con los emplazamientos previstos, y que será validada y aprobada por la Consejería competente en materia de contaminación de suelos, en los siguientes casos:

- a. En los instrumentos de planeamiento de desarrollo, donde se ubiquen emplazamientos afectados y/o declarados como contaminados por el Real Decreto 9/2005 o legislación que lo sustituya.
- b. Antes de cualquier labor de urbanización, edificación o de cualquier otra índole, en aquellos emplazamientos afectados, por el Real Decreto 9/2005, o legislación que lo sustituya, y/o declarados como contaminados, derivados de instrumentos de planeamiento que no hayan sido informados por el órgano competente en materia de contaminación de suelos.

2. Dicha documentación complementaria, deberá incluir, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Delimitación e inventario de detalle de los emplazamientos con suelos que estén potencialmente contaminados o declarados expresamente debido a la presencia de componentes de carácter peligroso, de origen antrópico, evaluando los riesgos para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, se determinen según los criterios definidos en la legislación que le sea de aplicación. La metodología, estudios y resultados para tal delimitación e inventario deberán ser validados por el órgano ambiental competente en materia de contaminación de suelos.



- b. Redacción de proyectos y programas de detalle de las actuaciones necesarias para proceder a la limpieza y recuperación de aquellos emplazamientos identificados con suelos contaminados, en su caso.
- c. Justificación de que la zonificación propuesta es compatible con el análisis de riesgos realizado.
- d. Las actuaciones necesarias para la limpieza y recuperación de los emplazamientos identificados con suelos contaminados en la forma y plazos en que se determine.

3. La Comunidad Autónoma declarará aquellos suelos que puedan ser destinados a los usos propuestos tras la comprobación de que se han realizado de forma adecuada los estudios y análisis de riesgos asociados, en su caso y las operaciones de limpieza y recuperación aprobadas que se precisen, de tal manera que se cumplan los criterios y estándares que, en función de la naturaleza de los suelos y de los usos, hayan sido definidos.

4. Criterios particulares según emplazamientos de Actividades Potencialmente Contaminadoras del suelo:

- a. Valle de Escombreras. Coincide con el Ámbito de suelo urbano (UVE). En aquellos emplazamientos afectados por el Real Decreto 9/2005 o norma que lo sustituya, con carácter previo a cualquier labor de urbanización, edificación o de cualquier otra índole, se deberá realizar un estudio detallado de la situación del suelo y llevar a cabo las labores que se definan, en su caso, por parte del órgano ambiental competente en materia de suelos.
- b. Sierra Minera. En aquellos emplazamientos afectados por el Real Decreto 9/2005, e identificados, se atenderá a las condiciones mínimas para el estudio y análisis de la compatibilidad con los usos y/o actuaciones previstas y de manera complementaria, se atenderá a lo establecido en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras o normativa que lo sustituya .
- c. Resto de emplazamientos. Para el resto de emplazamientos existentes, identificados o no, como potencialmente contaminados según la normativa en materia de contaminación de suelos, deberán ajustarse a lo que disponga dicha normativa y a las condiciones mínimas para el estudio y análisis de la compatibilidad con los usos y/o actuaciones previstas.

### **3.1.2.8. AGUAS RESIDUALES**

Los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo deberán garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc) a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.

### **3.1.2.9. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

1. Las nuevas edificaciones deberán de incorporar medidas de eficiencia energéticas de acuerdo con la reglamentación vigente en las fases de diseño y ejecución de los proyectos.
2. Todas las instalaciones de alumbrado exterior, independientemente de su tipología y potencia, deberán concebirse e instalarse de tal manera que no produzcan luz intrusa molesta en las edificaciones colindantes.
3. Queda prohibida la utilización de cañones luminosos o focos de luz orientados directamente hacia el espacio.
4. Las instalaciones de iluminación exterior deberán colocarse de manera que la luz proyectada se dirija hacia el suelo o el elemento que se pretenda iluminar, evitando en todo momento que todo o parte del haz luminoso se proyecte hacia el cielo nocturno.
5. El Ayuntamiento de Cartagena podrá establecer diferentes zonas de protección lumínica en el municipio, de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, debiéndose respetar en cada una de ellas las normas específicas que hayan sido definidas.



### 3.1.2.10. MOVILIDAD SOSTENIBLE

1. En los Proyectos de Obras de Urbanización se incluirá un Anejo Especifico de Movilidad en el que se justifique el cumplimiento de los objetivos de movilidad sostenible y en el que se describirán los sistemas que se implantarán para dar respuesta a las necesidades de movilidad de las personas residentes, con especial incidencia en la movilidad peatonal, ciclista, transporte publico y movilidad de las Personas de Movilidad Reducida (P.M.R.).
2. Los edificios de nueva construcción de más de 6 viviendas, deberán disponer de espacios comunitarios para aparcamiento de bicicletas en su interior, con una capacidad mínima de un aparcamiento por cada 2 viviendas.
3. Las nuevas urbanizaciones deberán disponer de, al menos, un aparca-bicicletas con capacidad para 14 bicicletas, según tipología establecida por el Ayuntamiento de Cartagena, por cada 10.000 m2 de superficie construida.
4. Los nuevos centros comerciales, de ocio, educativos, sanitarios, culturales, deportivos y estaciones de transporte y otros centros que generen una importante afluencia de personas deberán disponer de aparca-bicicletas, en numero y lugar dimensionados a la superficie y afluencia estimada.
5. Las nuevas urbanizaciones deberán contar con carril-bici, acera-bici, senda-bici, arcén-bici o cualquier otra infraestructura viaria ciclista que las conecten con las aledañas y que también permitan la movilidad ciclista en su interior, al menos en un 25% de su trazado.
6. Aquellos carril-bici que formen parte de programas o directrices municipales o regionales y que queden dentro del ámbito de nuevos desarrollos urbanísticos, deberán ser construidos por el promotor de acuerdo con los criterios técnicos establecidos. Específicamente, se tendrán en cuenta los trazados de la Red de Itinerarios Ecoturísticos de la Región de Murcia en la ordenación futura de los sectores de suelo urbanizable afectados por dicha red con objeto de asegurar su continuidad y su adecuado tratamiento superficial.
7. La construcción de los carril-bici deberá ajustarse a los criterios orientadores establecidos por el Ayuntamiento de Cartagena, en cuanto a dimensiones, colores, señalización, ubicación, etc.
8. Los polígonos industriales deberán disponer de zonas para estacionamiento de vehículos pesados.

### 3.1.2.11. ANEJO DE GESTIÓN DE RESIDUOS Y CONTROL MEDIAMBIENTAL EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de obras de urbanización que no estén sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y sin perjuicio de los documentos exigibles por la normativa aplicable, incluirán, dentro del anejo de gestión de residuos y control medioambiental, los siguientes apartados:

- a. Probables efectos significativos en el medio ambiente.
- b. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto negativo en el medio ambiente. Deberán contemplar mecanismos adecuados de prevención, corrección y compensación de los efectos ambientales significativos producidos. Se incidirá, al menos, en los siguientes aspectos:
  - i. Sistemas de ahorro de agua.
  - ii. Control de la contaminación atmosférica.
  - iii. Control de la contaminación acústica.
  - iv. Gestión de los residuos.
  - v. Restauración de los terrenos afectados.
  - vi. Medidas de protección de las especies de la flora y fauna protegidas, tipos de Hábitats de Interés Comunitario, humedales, Lugares de Interés Geológico, árboles catalogados y vías pecuarias afectadas.
  - vii. Jardinería y zonas verdes.



### 3.1.2.12. CONTROL DE RIESGOS INHERENTES A LOS ACCIDENTES GRAVES PORAN SUSTANCIAS PELIGROSAS

1. En aplicación de la normativa sobre riesgos inherentes a los accidentes graves por sustancias peligrosas RD1254/1999 y modificaciones, Decreto 97/2000 y Decreto 102/2006 Título VI, de acuerdo con la información validada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se fijan en los planos de ordenación las áreas de exclusión en las que se prohíbe la ubicación de elementos vulnerables o muy vulnerables, según el caso, incluso con carácter provisional.

2. Se definen como elementos muy vulnerables:

- a. Viviendas en un número igual o superior a 3 por hectárea.
- b. Guarderías, escuelas y otros centros educativos para menores de 16 años.
- c. Edificios de oficinas.
- d. Instalaciones deportivas.
- e. Centros comerciales y similares.
- f. Restaurantes y lugares de ocio.
- g. Hoteles.
- h. Residencias de la tercera edad u otros centros de colectivos más indefensos.
- i. Hospitales.
- j. Centros penitenciarios.
- k. Instalaciones de alto valor estratégico.
- l. Camping.
- m. Otros elementos de similares características.

En los casos c, d, e, f, y g, se incluyen aquellos con más de 5000 m<sup>2</sup> de superficie o con una capacidad superior a 500 personas.

3. Se definen como elementos vulnerables:

- a. Viviendas en un número igual o superior a 1 por hectárea.
- b. Centros educativos para mayores de 16 años.
- c. Edificios de oficinas.
- d. Instalaciones deportivas.
- e. Centros comerciales y similares.
- f. Restaurantes y lugares de ocio.
- g. Hoteles.
- h. Edificios destinados a profesar cultos religiosos u otros tipos de prácticas.
- i. Locales de reunión (asociaciones de vecinos, etc).
- j. Parques y jardines.
- k. Otros elementos de similares características.

En los casos c, d, e, f, g, h e i se incluyen aquellos con una superficie superior a 150 m<sup>2</sup> o con una capacidad superior a 50 personas, no considerados como muy vulnerables.

4. Las autopistas y las carreteras con una circulación media superior a 2000 vehículos /día, así como las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros podrán ser objeto de un tratamiento individualizado.

5. Las vías de comunicación por carretera o ferrocarril desde la zona industrial no se incluyen en ninguna de las categorías anteriores, así como las propias oficinas del establecimiento. Tampoco se incluyen los establecimientos e instalaciones para uso del personal de establecimientos industriales incluidos en el polígono al que pertenecen las industrias afectadas, así como del personal de empresas que presten





servicios a dichos establecimientos. En todo caso las personas que accedan deben estar bajo el control de accesos del polígono.

6. En el caso de implantación de nuevas industrias o modificación de las existentes que supongan ampliación de las áreas de exclusión definidas en los planos de ordenación por aplicación de la normativa sobre accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se entenderán extendidas las limitaciones para la implantación de elementos afectados por los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas a las nuevas áreas de exclusión resultantes de dicha implantación o modificación.

### **3.1.2.13. MEJORA AMBIENTAL EN SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL**

1. En los planes parciales y especiales que se redacten para el desarrollo de suelos urbanizables de uso industrial, se considerará suelo destinado a usos de protección y mejora ambiental el siguiente:

- El suelo clasificado como Sistema General de Espacios Libres vinculado o adscrito al sector.
- El suelo que se califique como Espacio Libre destinado a parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, en cumplimiento del estándar establecido en la legislación urbanística vigente.
- La parte de suelo que, aún formando parte de la red de comunicaciones del sector incluidas las zonas de aparcamientos públicos, se pueda considerar que contribuye a la mejora ambiental de la actuación por sus características y condiciones de urbanización tales como ajardinamiento general, arbolado, etc. En esta situación, estas condiciones quedarán fijadas de manera expresa en la normativa del planeamiento de desarrollo del que se trate. Pueden incluirse en este caso las rotondas ajardinadas, bulevares centrales arbolados en vías de comunicación, zonas de aparcamiento ajardinadas y/o arboladas, etc.
- Excepcionalmente se podrán considerar los espacios libres privados en frente de parcela a viario público para los que la normativa particular establezca condiciones de urbanización y ajardinamiento y/o arbolado que permitan considerar que contribuyen a la mejora ambiental de la actuación.

2. En el diseño de actuaciones industriales en frentes de carretera, la formación de frentes continuos de edificación no superará una longitud de 300 metros. Se establecerán franjas verdes de transición entre la carretera y los viales propios de la actuación, disponiendo, en su caso, viario de servicio con zonas de aparcamiento y banda de infraestructuras.

### **3.1.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD**

#### **3.1.3.1. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y LA RED NATURA 2000**

1. Todos los planes o proyectos que sean colindantes a Espacios Naturales Protegidos, espacios de Red Natura 2000, Humedales de Importancia Internacional, Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mar Mediterráneo (ZEPIM) o zonas incluidas en un PORN; deberán someterse a los procedimientos de Evaluación Ambiental que les sean de aplicación.

2. De existir dudas sobre el alcance y efectos de los planes y proyectos que, sin ser colindantes a espacios naturales con figuras de protección, puedan producir, al menos, efectos indirectos significativos, se deberán realizar las correspondientes consultas al organismo ambiental competente sobre la conveniencia de someter o no el proyecto a una Evaluación de Repercusiones.

3. En los espacios naturales protegidos, espacios de la Red Natura 2000, o en cualquier otro espacio natural con figuras de protección declaradas, se aplicará el régimen de limitaciones de usos establecidos en los correspondientes instrumentos de ordenación, PORN o Planes de Gestión de lugares de la Red Natura. En aquellos espacios naturales que no dispongan de planificación específica con aprobación definitiva, será de aplicación los que estén en tramitación. En el caso de que no exista instrumento de ordenación en trámite, las solicitudes de licencia de obra o actividad necesitarán de un informe previo favorable del órgano ambiental competente en la gestión del espacio protegido para su resolución.

4. En el caso de que la normativa sectorial en materia de conservación de la naturaleza declare nuevas áreas protegidas o redelimita las existentes, el plan adaptará la clasificación de suelo existente de acuerdo con la normativa de aplicación.





### 3.1.3.1.1. ZONA DE INFLUENCIA DE LOS ENP Y LA RED NATURA 2000

1. Se considera como zona de influencia de los espacios de la Red Natura 2000 y demás espacios naturales con figuras de protección, la franja de territorio limítrofe de 500 metros de ancho.
2. Los proyectos que se ubiquen en zona de influencia requerirán de un Informe Ambiental Municipal con carácter previo, sin perjuicio del régimen de licencias que le sea de aplicación.
3. Estarán exentos de la realización de Informe Ambiental Municipal los proyectos encuadrados en los siguientes procedimientos :
  - a. Licencias Urbanísticas de Obra Menor en edificaciones existentes.
  - b. Licencia de Actividades sujetas a Autorización Ambiental Autonómica, con o sin procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
  - c. Proyectos de Estado Final de Obra.
4. Se remitirán al órgano ambiental competente en materia de medio natural con el fin de que valore la conveniencia de requerir la correspondiente Evaluación de Repercusiones a la Red Natura 2000, si así lo determina el Informe Ambiental Municipal, cuando prevea afección a valores naturales y no permitan la adopción de medidas para evitar dichos efectos, los proyectos sujetos a los siguientes procedimientos:
  - a. Licencia Urbanística de Obra Menor en Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin Sectorizar, que supongan :
    - i. Vallados de fincas.
    - ii. Talas de masas arbóreas o arbustivas.
    - iii. Movimientos de tierra y desbroces.
  - b. Licencia Urbanística de Obra Mayor en Suelo Urbano, Suelo Urbano de Núcleo Rural, Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado, Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin sectorizar, cuando prevea afección a valores naturales.
  - c. Licencias de Actividades Exentas o sujetas a Calificación Ambiental, en Suelo Urbano, en Suelo Urbano de Núcleo Rural o en Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado cuando se prevea afección a valores naturales.
5. Se considera que una actividad puede afectar a valores naturales cuando suponga la ocupación, destrucción o disminución del estado de conservación de hábitats naturales de interés comunitario, terrenos forestales, especies de la flora o fauna protegida, lugares catalogados como de interés botánico, humedales y Lugares de Interés Geológico.

### 3.1.3.1.2. BANDAS DE AMORTIGUACIÓN

1. Se establece, con carácter general, una zona de amortiguación perimetral y exterior a los espacios de la Red Natura 2000 y demás espacios naturales con figuras de protección, con el objeto de salvaguardar los valores naturales de los impactos indirectos que pudieran producirse por la presencia de actividades colindantes.
2. Estas bandas de amortiguación pueden clasificarse como Suelo No Urbanizable o ser Sistemas Generales de Espacios Libres.
3. En el caso de que las bandas de amortiguación se encuentren en Suelo No Urbanizables, tendrán una anchura de 100 m.
4. En el caso distinto de que estos suelos colindantes se correspondan con Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, la banda de amortiguación se concretará y justificará en el planeamiento de desarrollo. Hasta entonces, se establece una banda de amortiguación de usos de 100 metros, en la que se tendrá en cuenta las mismas condiciones que para el Suelo No Urbanizable.
5. Los proyectos que se ubiquen en la banda de amortiguación requerirán de un Informe Ambiental Municipal con carácter previo, sin perjuicio del régimen de licencias que le sea de aplicación.
6. La compatibilidad de los posibles proyectos estará en función de la superficie que la actividad vaya a ocupar en la banda de amortiguación. Como premisa principal, cualquier actividad que se proponga ubicar dentro de la banda de amortiguación, se deberá alejar lo máximo posible de los límites del espacio.



7. En términos generales, la vegetación de la banda de amortiguación deberá permanecer con características similares a la preexistente al comienzo de la actividad. No obstante, el desarrollo de planes o proyectos que le afecten podría llevar implícita una recuperación, restauración o mejora de la cubierta vegetal existente.

8. Cuando se determine que un proyecto situado en una banda de amortiguación pudiera afectar de forma indirecta a los lugares de la Red Natura 2000, causando perjuicio a la integridad de alguno de estos lugares, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la conveniencia de requerir una evaluación de repercusiones, conforme a la legislación vigente.

### **3.1.3.2. PROTECCIÓN GEOLÓGICA Y DEL SUELO**

#### **3.1.3.2.1. MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

1. La ejecución de movimientos de tierras, roturaciones, desmote, terraplenados, explanaciones y excavaciones en los terrenos situados fuera de los espacios protegidos, y que contengan valores naturales, requerirá de un informe ambiental municipal con carácter previo, sin perjuicio del régimen de licencias que le sea de aplicación.

2. Se consideran zonas con valor natural los hábitats de interés comunitario, las que tengan funciones de banda de amortiguación de espacios naturales con figuras de protección, las que contengan especies de flora y fauna protegidas, las formaciones arbóreas, los terrenos forestales, los humedales, o los Lugares de Interés Geológico.

3. No requiere informe ambiental municipal la ejecución de movimientos de tierras que esté incluida en proyectos de edificación aprobados.

4. Siempre que la roturación no implique una ocupación permanente del terreno, las superficies roturadas deberán ser restauradas con las especies adecuadas, preferentemente con especies vegetales autóctonas

5. No se autorizarán las roturaciones que entrañen claros riesgos de erosión, cuando exista presencia de suelos frágiles (yesos, margas, etc.); o cuando se produzca el aumento de las escorrentías debido a la presencia de terrenos impermeables o a elevadas pendientes. De igual manera, no se autorizarán roturaciones de terrenos que supongan afección a especies de flora protegida y catalogadas como “en peligro de extinción”, “sensibles a la alteración de su hábitat” o “vulnerables”; a hábitats de interés comunitario raros y /o prioritarios, o a hábitats o biotopos considerados como zonas de reproducción y alimentación para la fauna catalogada como “en peligro de extinción”, “sensible a la alteración de sus hábitats” o “vulnerable”.

6. Cuando se determine que los movimientos de tierras en Suelo No Urbanizable son zonas de valor natural, se precisará de un informe favorable del órgano ambiental competente.

7. Las obras de urbanización, construcciones, infraestructuras y viarios; se proyectarán y ejecutarán aplicando, entre otras, las siguientes medidas correctoras:

- a. Se procurará la máxima adaptación a la morfología natural del terreno, evitando alteraciones de los flujos naturales y la fragmentación de los espacios con valor natural.
- b. En los taludes cuya estabilidad se vea comprometida por la pendiente o por las características del suelo, se aplicarán técnicas para la estabilización e integración en el entorno de los mismos.
- c. La tierra vegetal extraída durante la fase de construcción se aprovechará y recuperará para los procesos de restauración.
- d. En terrenos que se encuentren afectados por el paso de maquinaria y que no sean propiamente los del proyecto, se realizarán tareas de descompactación con el fin de facilitar el arraigo de nueva vegetación.
- e. Se realizarán tareas de restauración de las zonas degradadas por las obras, manteniendo, en todo caso, las formaciones vegetales presentes en las inmediaciones de la parcela de actuación.
- f. Con vistas a evitar la contaminación de acuíferos, se habilitarán zonas específicas para el mantenimiento de la maquinaria, con sistemas de recogida de los aceites usados si éste se realiza en la zona de construcción, y se trasladarán al gestor autorizado.



### 3.1.3.2.2. LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO

1. Los Lugares de Interés Geológico (L.I.G.) son áreas o zonas que muestran una o varias características consideradas de importancia dentro del patrimonio geológico del término municipal. Con carácter informativo, se incluye en el Anejo 3 de la Memoria un listado de Lugares de Interés Geológico.
2. Los LIG catalogados deben ser destinados, preferentemente, a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del Suelo No Urbanizable o Sistemas Generales de Espacios Libres.
3. La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, en cuanto a la clasificación del suelo en la que se encuentran. Para ello, antes de cualquier actuación, será preceptivo el informe ambiental municipal. En cualquier caso, no se permitirá transformación alguna que afecte a las prestaciones geo-culturales de los LIG.

### 3.1.3.3. HUMEDALES

1. Los humedales existentes en el término municipal, recogidos en los inventarios nacionales y regional de humedales, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas y proponiendo las medidas preventivas y correctoras adoptadas para evitarlas. Se aporta listado, en el Anejo 3 de la Memoria, de los humedales cuya localización se encuentra fuera de las áreas protegidas.
2. En el caso de que estos lugares se encuentren en suelos con planes parciales aprobados y cuya ejecución pudiera entrar en contradicción con la conservación de su función ecológica o paisajística, deberá ser el órgano competente en materia urbanística el que establezca los criterios para la ejecución del plan parcial.

### 3.1.3.4. PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA VEGETACIÓN

En zonas colindantes con espacios naturales con alguna figura de protección, las zonas verdes y jardines adyacentes a dichos espacios, deberán proyectarse, en su composición y estructura, lo más semejante posible al paisaje natural de la zona; manteniendo las características y topografía con el fin de reducir la excesiva artificialización de estos entornos. En el ajardinamiento de estos espacios se emplearán especies autóctonas.

#### 3.1.3.4.1. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. En los proyectos de actividades, construcciones o infraestructuras se deberán prever las medidas necesarias en las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas para evitar ocasionar daños a los árboles existentes en el entorno, sean cuales fueran su edad y tamaño.
2. Al concederse licencia para la ejecución de obras se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado, con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.
3. Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental y la salud de los ejemplares arbóreos y arbustivos de zonas verdes y jardines públicos, tal como depositar materiales de obra en los alcorques, verter sustancias corrosivas o tóxicas en las cercanías de éstos, atar cables a las ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.
4. Las talas y desbroces en terrenos con superficies mayores de 2 Ha necesitarán de un informe ambiental municipal con carácter previo, sin perjuicio del régimen de licencias que le sea de aplicación.

#### 3.1.3.4.2. PROTECCIÓN DE ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES

1. Con el fin de preservar el patrimonio histórico de la ciudad, en su vertiente arbórea, y los valores estéticos del diseño presentes en determinados ámbitos ajardinados y conjuntos arbóreos, se crea un Catálogo de Protección de Árboles Monumentales y Conjuntos Arbóreos.
2. El catálogo puede incluir ejemplares arbóreos, arbustivos, arboledas y conjuntos singulares que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben tener especial protección.



3. El catálogo tiene un carácter abierto, que se irá completando en el tiempo, incorporando al mismo aquellos árboles, conjuntos, arboledas o alineaciones de interés que el Ayuntamiento de Cartagena estime que deban ser afectados por el presente régimen de protección.
4. Los individuos o conjuntos incluidos están sujetos a las siguientes prescripciones:
  - a. Se prohíbe la tala o transporte de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.
  - b. La poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por el Servicio Municipal de Parques y Jardines.
  - c. Al realizar movimientos de tierras que pudieran afectar al sistema radicular del árbol, los Servicios Municipales de Parques y Jardines indicarán una distancia adecuada para ello.
  - d. Al efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, se cuidará siempre de la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.
5. Para el caso de conjuntos, arboledas o alineaciones de interés se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones, sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El Servicio Municipal de Parques y Jardines fijará los criterios que deben seguirse al respecto.
6. Siempre que sea factible, se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos, en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.
7. El Servicio Municipal de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas,...) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados.
8. En los proyectos en los que se vean afectados árboles catalogados será necesario justificar técnicamente que las obras proyectadas no afectarán a la integridad de los mismo ni al nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

### **3.1.3.4.3. FLORA PROTEGIDA Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO**

1. Las especies protegidas de la flora por el Decreto 50/2003 o normativa que le sustituya, presentes en el término municipal, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas para evitarlas.
2. Se delimitan unas áreas del territorio con una alta densidad de especies de flora protegida denominados polígonos de flora, que deben de mantenerse sin transformación urbanística. Se aporta listado en el Anejo 3 de la Memoria, de las especies de flora protegida y polígonos de flora cuya distribución se encuentra fuera de las áreas protegidas.
3. Si el grado de alteración resultante no fuera compatible con su adecuada conservación, al derivarse afecciones negativas, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la conveniencia de la actuación, pudiéndose, en su caso, denegar la correspondiente licencia.
4. De la misma manera, cuando se determine que un proyecto de urbanización, actividad, construcción o infraestructura pudiera causar perjuicio a la integridad de los hábitats naturales de interés comunitario del anexo I de la Directiva 92/43/CEE presentes en el término municipal, de conformidad a lo establecido en el Artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o normativa que la sustituya, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la compatibilidad de la actuación, pudiéndose, en su caso, denegar la correspondiente licencia. El listado de hábitats se incluye en el Anejo 3 de la Memoria.
5. En consecuencia con lo anterior, en las solicitudes de licencias de obras o actividades, que puedan afectar a las especies o hábitats, incluidos en el Anejo 3 de la Memoria, el solicitante de la licencia deberá incluir un estudio, incluido en el proyecto técnico, sobre el estado de conservación de la flora protegida y



los tipos de hábitats de interés comunitario, así como las posibles medidas correctoras o de conservación que se propongan para evitar las afecciones negativas.

#### 3.1.3.4.4. ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS

Con el fin de impedir una posible propagación al medio natural, se prohíbe la plantación en zonas verdes y espacios ajardinados, por su carácter de especies exóticas invasoras con capacidad de transformar los sistemas naturales o perjudicar a los hábitats o las especies protegidas, de las especies relacionadas a continuación.

Nombre científico	Nombre Común
<i>Acacia sp.pl.</i>	Acacia.
<i>Agave Americana.</i>	Agave, Pita, Pitera, Alzabara.
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanto.
<i>Arundo donax</i>	Caña.
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Uña de león, Diente de león.
<i>Cortaderia selloana</i>	Plumero, Hierba de La Pampa.
<i>Lantana camara</i>	Lantana, Bandera española.
<i>Nicotiana glauca</i>	Gandul.
<i>Opuntia maxima</i>	Chumbera.
<i>Pennisetum sp.pl.</i>	Pasto africano.
<i>Ricinus communis</i>	Ricino.
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Falsa acacia.
<i>Yuca aloifolia</i>	Yuca.

#### 3.1.3.4.5. PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a. Mantener una franja de, al menos 25 metros de anchura, separando la zona edificada de la forestal con función de área cortafuegos, así como un camino perimetral de, al menos, 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja.
- b. Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada próxima a los espacios forestales de dos vías de acceso alternativas, cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

2. El área cortafuegos tendrá un tratamiento tal que se pueda mantener una estructura vegetal que dificulte la propagación del fuego, por lo que se eliminara el estrato herbáceo a suelo mineral, el 70% del estrato arbustivo dejando una separación mínima de 6 m. entre matas, y en el caso del estrato arbóreo se deberá de proceder a la extracción de pies sobrantes hasta dejar una densidad entre 100- 300 pies/ ha, con una separación mínima de 6 m entre pies y 4 m entre copas. En los árboles existentes, se podarán las ramas hasta la mitad del árbol, siempre que sea posible.

3. Las áreas cortafuegos pueden estar incluidas en las bandas de amortiguación de los espacios naturales protegidos, siempre que no afecte a hábitats de interés comunitario u otras zonas de interés natural.

#### 3.1.3.5. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

1. Las especies protegidas de la fauna incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Fauna Silvestre de la Región de Murcia, presentes en el término municipal y recogidas en este apartado deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando los posibles efectos a las que pueden estar expuestos, junto con las medidas preventivas y correctoras



adoptadas. Se aporta listado en el Anejo 3 de la Memoria, de las especies protegidas presentes en el término municipal.

2. En consecuencia con lo anterior, en las solicitudes de licencias de obras y actividades, cuando puedan afectar a estas especies, se deberá justificar la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa del organismo ambiental competente. En el caso de que se constatará que el grado de alteración no fuera compatible con su adecuada conservación se podrá denegar la correspondiente licencia.

3. Los proyectos que pudieran tener especial incidencia habiéndose constatado la presencia de especies de la fauna incluida en el Anejo 3 de la Memoria adoptarán, con carácter general, las siguientes medidas correctoras dirigidas a minimizar los efectos indeseados:

- a. Los desbroces y talas de arbolado o arbustos realizados como consecuencia de la ejecución de las actuaciones deberán programarse evitando el periodo entre marzo y agosto, con objeto de no coincidir con la época de nidificación de la mayoría de las especies y se llevarán a cabo los correspondientes actuaciones de restauración y revegetación con especies autóctonas de los espacios afectados por el proyecto.
- b. En los proyectos de infraestructuras terrestres de comunicaciones y transportes se diseñarán pasos de fauna adecuados al tipo de animales y las características del trazado y del suelo. En la implantación de estos pasos para la fauna se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - Adecuación de drenajes, pasos superiores, inferiores y falsos túneles para el paso de la fauna.
  - Durante toda la fase de obras se establecerá un mecanismo de rescate para la correcta gestión de todos aquellos ejemplares de fauna que pudieran verse afectados por las obras. Los ejemplares rescatados serán entregados al Centro de Recuperación de Fauna Silvestre.
  - Colocación de dispositivos de escape para la fauna, con especial importancia en la red de drenaje lateral (cunetas, sifones, areneros...) y en los dispositivos de vallado periférico (rampas y portillos de escape, cada 1000 m).
  - En los tendidos eléctricos que atraviesen zonas donde la densidad de las aves sea significativa, por ser áreas de valor natural, se procederá a la instalación de dispositivos salvapájaros y se aplicarán las normas establecidas para las instalaciones eléctricas con fines de protección de la avifauna, según RD 1432/2008 de Electrotecnia o norma que le sustituya.

### 3.1.3.6. VALLADOS

1. En los vallados que afecten a zonas incluidas en la Red Natura 2000 y Espacios Naturales Protegidos se estará a lo dispuesto en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o Planes de Gestión del lugar.

2. La ejecución de vallados en terrenos situados fuera de los espacios protegidos, y que contengan valores naturales, requerirá de un informe ambiental municipal con carácter previo, sin perjuicio del régimen de licencias que le sea de aplicación.

3. Se consideran zonas con valor natural los hábitats de interés comunitario, las que tengan funciones de banda de amortiguación de espacios naturales con figuras de protección, las que contengan especies de flora y fauna protegidas y los cultivos de secano siempre que la superficie de la zona vallada sea superior a 4 hectáreas.

Los vallados aptos para su instalación en estas zonas deberán cumplir lo siguiente:

- a. Se situarán a más de 3 metros de distancia de los caminos públicos.
- b. Se utilizará una malla cinegética, permeable a la fauna.
- c. No se permitirá alambre de espino.
- d. No se autorizarán los vallados eléctricos con fines cinegéticos.
- e. Se utilizarán postes de madera tratada en autoclave.





- f. Solamente se realizarán desbroces para apertura de zanjas, con un máximo de 1,5 m<sup>2</sup> por poste.
  - g. No se permitirá la ejecución de trazas para el paso de vehículos que intervengan en la colocación del vallado.
4. Los terrenos, cuyo vallado no requiere de informe ambiental municipal, son los de las viviendas particulares, los cultivos de regadío y los cultivos de secano siempre que la extensión del terreno vallado sea inferior a 4 hectáreas.
5. En el caso de que el informe ambiental municipal ponga de manifiesto afecciones al medio natural que no puedan ser debidamente corregidas con medidas correctoras o existan dudas sobre el alcance del impacto sobre el medio, se remitirá al organismo ambiental competente para que informe.

### 3.1.3.7. VÍAS PECUARIAS

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganado trashumante y a las comunicaciones agrarias. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias ó norma que la sustituya.

2. La Red de Vías Pecuarias del municipio de Cartagena está constituida por un total de 17 coladas, con la siguiente denominación:

- Colada de Quitapellejos.
- Colada de la Cuesta del Cedacero.
- Colada del Puerto del Saladillo.
- Colada del Mar Menor.
- Colada de La Algameca.
- Colada del Cabezo de los Moros.
- Colada del Cabezo Beaza.
- Colada de Perín.
- Colada del Puerto del Judío.
- Colada de Torre Pacheco.
- Colada de Fontes.
- Colada de la Rambla de Trujillo.
- Colada de Cantarranas.
- Colada de la Fuente Jordana.
- Colada de la Carrasquilla.
- Colada de Fuente Álamo.
- Colada de Cuesta Blanca.

3. Cualquier actuación que afecte a las vías pecuarias requerirá de autorización por parte del órgano que ostente las competencias en la materia.

4. Se potenciará el valor ambiental y ecológico de las vías pecuarias como corredores ecológicos que propician la conectividad de los espacios naturales y, especialmente de espacios incluidos en la Red Natura 2000 del término municipal.

5. En lo desarrollos de zonas urbanizables colindantes con las vías pecuarias, se establecerán bandas entorno a éstas en las que se prevean usos compatibles con la conservación de sus valores paisajísticos y medio ambientales.

6. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que, en ningún caso, se origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Cuando las ocupaciones puedan suponer incompatibilidad con las funciones de corredores ambientales, la protección de hábitats o



especies protegidas, se podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios, en virtud del art. 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

7. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se solicitará informe al órgano ambiental competente en la materia y se incorporarán las determinaciones que procedan.

### **3.1.3.8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo que sean colindantes a espacios naturales con alguna figura de protección deberán someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental que le sea de aplicación. En el caso de espacios incluidos en la Red Natura 2000 el estudio incluirá una adecuada evaluación de repercusiones del lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo, conforme a la legislación vigente.

2. En el desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con zonas protegidas se deberán establecer espacios de amortiguación que podrán corresponderse con Sistemas de Espacios Libres. En la precisión de los límites de la banda de amortiguación y dentro de la anchura aproximada establecida serán preferentes aquellas zonas que permanezcan con vegetación natural frente a otras que se encuentren más artificializadas o transformadas.

3. Se establecerán normas de protección para las especies y los hábitats incluidos en los Anexos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, así como aquellos incluidos en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003 y respecto a la fauna silvestre en Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial, o normas que sustituyan a las mencionadas.

4. En el desarrollo de los sectores urbanizables se garantizará la conservación de los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos tales como: humedales, terrenos forestales, hábitats de interés comunitario, poblaciones reconocibles de especies protegidas y lugares de interés geológico. Los promotores del planeamiento de desarrollo deberán considerar los valores naturales existentes, aportando los planos de información necesarios, a una escala conveniente, de los distintos elementos naturales; e incluyendo la normativa específica sobre la protección de dichos elementos para una adecuada ordenación de los sectores. En el Anejo 3 de la Memoria se ha incluido una propuesta metodológica para los trabajos de inventario y cartografía.

5. Los futuros desarrollos de suelo urbanizable propondrán una ordenación que facilite la conectividad entre los espacios naturales con figuras de protección. Los sectores propuestos con función de corredores serán preferentemente aquellos que contengan hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas y espacios con vegetación natural en consonancia con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Estos elementos de conexión deberán conservarse o restaurarse para asegurar su funcionalidad. Los criterios para definir los corredores ecológicos, así como sus limitaciones de usos tendrán carácter normativo.

6. Los diferentes instrumentos de desarrollo ordenarán el territorio por ellos abarcado, velando por la no afección de las zonas arboladas, para lo cual definirán medidas concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que previamente existan en los correspondientes sectores, teniendo que dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí, las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

7. La ordenación de los sectores urbanizables limitará la ocupación de terreno en zonas con riesgo de incendios forestales y zonas con riesgos de deslizamientos y desprendimientos del terreno.

## **3.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **3.2.1. PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO**

#### **3.2.1.1. APLICACIÓN Y OBJETO**

Las normas contenidas en este apartado se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican en el Catálogo de edificios y elementos protegidos de este Plan General.

Dentro de cada tipología serán protegidos los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen o los distorsionen.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 62
-------------------------------	-------------------	--------------



En el ámbito de suelo urbano UCACH, rige el régimen de protección específico establecido en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico, el cual prevalece sobre las disposiciones del Plan General Municipal de Ordenación.

### 3.2.1.2. CONDICIONES DE USO

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de zona. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

### 3.2.1.3. OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados son:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Obra nueva

2. Descripción de cada uno de los tipos de obras:

- a) Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias,...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

- b) Son obras de restauración aquellas con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

- c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas,...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

- d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales de edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales

- e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.



f) Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

### **3.2.1.4. GRADOS DE PROTECCIÓN**

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- a) – GRADO 1 – PROTECCION INTEGRAL.
- b) – GRADO 2 – PROTECCION ESTRUCTURAL.
- c) – GRADO 3 – PROTECCION PARCIAL.

#### **3.2.1.4.1. GRADO 1 - PROTECCIÓN INTEGRAL**

1. El nivel de protección integral es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
2. Las obras permitidas en estos edificios son las de restauración y conservación, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la Protección Integral.
3. No se permitirá aumento de volumen, ni mayor aprovechamiento del volumen original; aunque se pueda autorizar cambios de usos y funciones que respeten su carácter siempre que no atenten contra los valores del inmueble.

#### **3.2.1.4.2. GRADO 2 - PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

1. Los elementos urbanos o arquitectónicos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.
  2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas tendentes a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.
- Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales: tanto desde el punto de vista compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevarán la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas que lo hicieron posible.

#### **3.2.1.4.3. GRADO 3 - PROTECCIÓN PARCIAL**

1. El nivel de Protección Parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha, tales como las fachadas; así como, remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos del interior.
2. Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha. Las condiciones de edificabilidad se regirán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio. En el caso de aumento de edificabilidad, permitido por la normativa de la zona o la ficha de catálogo, debe mantenerse la altura del inmueble en fachada y las plantas sobreelevadas deben retranquearse.

#### **3.2.1.4.4. NORMAS SUPLETORIAS**

1. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo dominar en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.
2. Los regímenes específicos de protección derivados de la declaración de un Bien de Interés Cultural prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico vigente, que, en su caso, deberá adaptarse a los mismos en el plazo de dos años desde la declaración.



3. En los Bienes de Interés Cultural no podrán instalarse publicidad fija mediante vallas o carteles, cables, antenas y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien. No obstante la Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural podrá autorizar estas instalaciones en los términos del Art. 40 de la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siempre que no impidan o menoscaben la apreciación del bien y que se garantice la integridad e identidad del mismo.

4. No tendrán la consideración de publicidad a los efectos del párrafo anterior las señalizaciones de servicios públicos, los indicadores que expliquen didácticamente el bien, así como la rotulación de establecimiento existentes informativos de la actividad que en ellos se desarrolla que sean armónicos con el bien.

5. Todo proyecto de intervención sobre un bien inmueble de interés cultural deberá incorporar una memoria cultural elaborada por técnico competente, con justificación razonada de la adecuación del proyecto a los criterios previstos en el Art. 40.3 de la Ley 4/2007.

6. Para los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 4/2007 de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, no pudiendo realizarse obra interior o exterior afecta al bien inmueble declarado B.I.C. El cambio de uso que afecte directamente al monumento o a cualquiera de sus partes requerirá autorización de la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural. De conformidad con la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 4/2007 todos aquellos Bienes de Interés Cultural que tuvieran la consideración legal de BIC por la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85, quedarán sometidos a la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Asimismo, tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural por ministerio de ley, con categoría de monumentos, los molinos de vientos situados en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Requerirán la aprobación de la Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural, las actuaciones en los BIC y entornos de BIC en los términos previstos en el art. 40.1 de la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Toda intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado bien de interés cultural deberá ir encaminada a su conservación y mejora, conforme a los siguientes criterios:

- a) Se respetarán las características constructivas esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales.
- b) Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas cuando no sean degradantes para el bien. No obstante, excepcionalmente podrán autorizarse modificaciones volumétricas y espaciales debidamente justificadas que serán documentadas e incorporadas al expediente de declaración correspondiente.
- c) Se evitará la reconstrucción total o parcial del bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No obstante, se permitirán las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

Del mismo modo, se admitirán las reconstrucciones que se realicen para corregir los efectos del vandalismo, de las catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.

7. La declaración de Sitio Histórico con arreglo a la Ley 4/2007 de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, en los términos del Art. 44 de dicha Ley. Dentro del área afectada, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, según el Art. 46.1 de la Ley 4/2007, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo de Sitio Histórico precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y en todo caso, no se permitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes, incrementos o alteraciones del volumen, parcelaciones ni agregaciones y, en general, cambios que distorsionen la armonía del bien. A partir de la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, el Ayuntamiento dará cuenta dicha Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas, en un plazo de diez días desde su otorgamiento.



### 3.2.1.5. SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.
2. En los edificios y elementos catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

### 3.2.1.6. EDIFICIOS CATALOGADOS EN ESTADO DE RUINA

1. Los edificios incluidos en algún nivel de catalogación que estén en mal estado de conservación deberán ser objeto de las medidas necesarias para su recuperación, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación o supongan la desaparición de sus elementos de interés.
2. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas se producirá en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.
3. La sustitución de edificios catalogados sólo procederá en caso de ruina inminente o ruina técnica, cuando quede justificada la imposibilidad de conservación de los elementos afectados. Además, será específica de los elementos o partes protegidos, y no general del inmueble, para poder permitir la demolición de los mismos. En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser objeto de conservación. Cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería,...) para integrarlos al nuevo edificio, previo inventario de los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. La reconstrucción o incorporación de elementos antiguos se realizará, únicamente, en el sentido del art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.
4. Siempre que vaya a derribarse un edificio catalogado o una de sus partes, deberá hacerse un estudio histórico, arqueológico o arquitectónico cuya documentación debe recoger una descripción exhaustiva de los elementos de interés del edificio, de tal forma que queden especificados los datos fundamentales para la concepción de la nueva edificación.
5. Si en algún caso llegara a incoarse expediente para la declaración de ruina de un edificio catalogado, la sustitución del mismo seguirá unas condiciones según el nivel donde se encuentre:
  - a) Niveles de Protección Integral y Estructural: No podrán variarse las condiciones de edificabilidad, ni alterarse el volumen previo a la sustitución.
  - b) Nivel de Protección Parcial: La sustitución de los inmuebles debe consistir siempre en la reconstrucción o restitución de los elementos demolidos (fachadas, piezas edificadas, elementos de interés, etc.). Las condiciones de edificabilidad se regirán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio. En el caso de aumento de edificabilidad, permitido por la normativa de la zona o la ficha de catálogo, debe mantenerse la altura del inmueble en fachada y las plantas sobreelevadas deben retranquearse.
  - c) Edificaciones incluidas en el correspondiente Plan Especial de Centro Histórico: seguirán las condiciones especificadas en cada una de las fichas de este Plan Especial.
  - d) Edificios incluidos en un entorno B.I.C.: deberán contar con autorización de la administración competente.





### 3.2.2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

#### 3.2.2.1. APLICACIÓN Y OBJETO

Las normas contenidas en este apartado se aplicarán a los elementos que se identifican en el Catálogo de yacimientos arqueológicos, paleontológicos y sitios históricos de este Plan General.

En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos y paleontológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

#### 3.2.2.2. GRADOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

A) Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisen o merezcan una protección especial en razón de su monumentalidad, singularidad o interés científico.

B) Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble preservados "in situ", no incluidos en el apartado A.

C) Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

##### 3.2.2.2.1. GRADO DE PROTECCIÓN A: ZONAS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos o paleontológicos.

##### 3.2.2.2.2. GRADO DE PROTECCIÓN B: ZONAS CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS

1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo al Servicio Municipal de Arqueología del Ayuntamiento de Cartagena. Dicho informe, que deberá evacuarse en un plazo máximo de 15 días a partir de la recepción de la solicitud, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal, las razones que su caso la sustentan, y el carácter de la misma. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrarse por las administraciones regional o municipal. A tal fin, el promotor propondrá al técnico arqueólogo encargado de dirigir los trabajos ante la Dirección General de Cultura, organismo que expedirá el correspondiente permiso de excavación arqueológica.

b) En caso negativo, se propondrá el seguimiento arqueológico de las obras en parte, o en su totalidad, dependiendo del alcance de las mismas.

2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica y tras su finalización, deberá ser remitido al Ayuntamiento de Cartagena así como otro informe a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, para que dicha DGC emita su informe, en el que se incluirán como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.



b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

3. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, serán informadas por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en aquellos aspectos que afecten al mantenimiento de la edificabilidad de la parcela, el solar objeto de la actuación, la reordenación de volúmenes, o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística que posibilite la conservación de los restos.

### 3.2.2.2.3. GRADO DE PROTECCIÓN C: ZONAS DE ENTORNO ARQUEOLÓGICO

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo con permiso de la Dirección General de Cultura. Una vez dotado el técnico autorizado para la supervisión el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación al Servicio Municipal de Arqueología y a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura el inicio de tales obras.

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la redacción de un plan de actuación arqueológica que expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4.2 y 4.3 para las zonas con restos arqueológicos.

### 3.2.2.3. GRADOS DE PROTECCIÓN PALEONTOLÓGICA

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- A) Grado A: Yacimientos declarados como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Paleontológica (art. 3 de la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia), así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica precisan o merecen por su singularidad o interés científico una protección especial. En estas zonas no se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al estudio, protección y acondicionamiento de restos paleontológicos.
- B) Grado B: Yacimientos con restos fósiles in situ no incluidos en el apartado anterior, es decir, aquellas zonas en las que afloran niveles o estratos claramente fosilíferos y que presenten interés científico o patrimonial. Para estas zonas se requiere un informe técnico previo a la concesión de la licencia donde, entre otros aspectos, se planteará si es necesaria o no la ejecución de una prospección, excavación o estudio previo a las obras. En el caso de que se efectúe una actuación paleontológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por el Servicio de Patrimonio Histórico incluirá como mínimo la valoración de los restos documentados y, en su caso, las necesidades de protección y las propuestas de conservación compatibles con el proyecto.

### 3.2.2.4. APARICIÓN DE RESTOS FUERA DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "*la Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa*".

Con objeto de localizar y delimitar con precisión la posible existencia de una necrópolis romana, específicamente se establece la obligatoriedad de realizar supervisión arqueológica previa a la realización de obras en la zona de Santa Lucía que a tal efecto delimite por la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural. Esta necesidad de supervisión arqueológica se incorporará a las condiciones de la licencia de obra donde se establecerá la obligación del promotor de comunicar con suficiente antelación la fecha de inicio de las obras para que puedan ser supervisadas por los arqueólogos municipales.



### 3.2.2.5. FORMAS DE CONSERVACIÓN DE RESTOS EN INMUEBLES

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

### 3.2.2.6. PROTECCIÓN DE SITIOS HISTÓRICOS

La protección de los sitios históricos que se relacionan en este catálogo se recoge individualizadamente en el Anejo N8 de las normas particulares del plan, coordinando los objetivos urbanísticos con los de protección del ámbito afectado.

### 3.3. PROTECCIÓN POR RIESGOS DE LA MINERÍA

Se han grafiado sobre los planos de clasificación las zonas que las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia delimitan como “suelo afecto por riesgos de la minería”. Se estará a lo dispuesto en las mismas y sus documentos de desarrollo para definir las condiciones de los terrenos incluidos en ellas. Específicamente, se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de la normativa del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Para poder detraerse suelo delimitado como “suelo afecto por riesgos de la minería” se deberá acreditar la inexistencia de riesgo ante la Administración competente en materia de ordenación del territorio, de acuerdo con la normativa correspondiente.

### 3.4. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Se han grafiado sobre los planos de clasificación unas bandas de protección a lo largo del trazado de las líneas eléctricas del rango 66 kV. a 400 kV., de acuerdo con lo previsto en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia en su Título IV, capítulo I.

En ausencia del desarrollo reglamentario previsto en el artículo 43.2 de las citadas directrices, las superficies de estas bandas se han determinado provisionalmente con arreglo al siguiente criterio:

- Para líneas de transporte de 400 kV., la banda tiene un ancho de 60 metros.
- Para líneas de muy alta tensión de 220 y 132 kV., la banda tiene un ancho de 40 metros.
- Para líneas de alta tensión de 66 kV. la banda tiene un ancho de 20 metros.

Estas superficies habrán de adecuarse en su momento a lo que se establezca reglamentariamente.

El régimen de usos en estas bandas de suelo será el previsto en el artículo 44 de las citadas directrices

### 3.5. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

1. La utilización del Dominio Público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como determinan los arts. 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6. de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.



6. Para los núcleos urbanos costeros consolidados afectados por servidumbre de protección de 20 metros, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera punto 3 de la Ley de Costas y Disposición Transitoria Novena punto 3 del Reglamento de Costas, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con el planeamiento vigente siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, mediante la tramitación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación de la fachada marítima, con las condiciones señaladas en la Ley de Costas y su Reglamento de desarrollo.

### **3.6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

1. Cualquier obra que afecte al dominio público hidráulico y/o su zona de servidumbre requerirá autorización por parte del organismo competente de cuenca.

2. Los instrumentos urbanísticos que se desarrollen en el municipio y que puedan afectar a los cauces públicos deberá someterse a informe del organismo competente de cuenca, de acuerdo con lo contemplado en el art. 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas o legislación que la sustituya, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces afectados y a las que exija la protección de su régimen de corrientes, así como las que exijan las zonas de flujo preferente y de inundación peligrosa.



## Título 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Las normas de urbanización que en adelante se desarrollan serán aplicables tanto a la urbanización integral de unidades de actuación o sectores como a los espacios públicos y a los espacios privados que se integren en la trama urbana (calles particulares de acceso, aparcamientos adosados a la vía pública, jardines privados adosados a la vía pública, etc.)

Las actuaciones se ajustarán a lo establecido en la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o normativa que la sustituya.

### 4.1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DEL VIARIO

Se deberán ejecutar las obras de explanación necesarias, las de pavimentación de la calzada, aparcamientos y aceras, así como las de todos aquellos elementos complementarios para el correcto funcionamiento de la red viaria, incluida la señalización.

Cualquier actuación urbanística tendrá en cuenta las normas de accesibilidad vigentes en el momento de su ejecución.

#### Alineaciones de la red viaria:

Se adaptarán a las definidas en el correspondiente instrumento de planeamiento al que desarrolle y que deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

En general, el ancho mínimo de las calzadas destinadas a tráfico rodado en un solo sentido de circulación será de 4,00 m y de 7,00 m para las que se establezcan de doble sentido, debiendo ser los radios de las intersecciones adecuados para permitir el giro de vehículos de bomberos. Dimensiones distintas a éstas requerirán informe de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

El ancho mínimo de aceras será de 2 metros.

La anchura mínima de los aparcamientos que se establezcan en línea en la vía pública será de 2,20 metros.

Los aparcamientos que se establezcan en batería tendrán una dimensión de 4,50 m de profundidad, y anchura que permita el acceso a los vehículos en función del ángulo del aparcamiento, con un mínimo de 2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos se establecerán en el porcentaje, dimensiones y características vigentes en la reglamentación que las regule.

El ancho mínimo de calles que se establezcan de un solo sentido de circulación será de 10,50 m.

El ancho mínimo de calles que se establezcan en dos sentidos de circulación será de 13,50 m.

Todas las calles (tanto las de nueva creación como las reordenadas o adecuadas) deberán contar como mínimo con una alineación de árboles, llegándose a colocar tantas alineaciones como permita su ancho.

El ancho mínimo libre para paso de peatones en las aceras, tras la instalación de los elementos funcionales o de mobiliario que deban instalarse en aceras, será de 1,80 m. Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

Los viales que se establezcan como de uso peatonal tendrán un ancho mínimo de 6,00 m con recogida de aguas hacia el centro de la calzada.

Si el vial peatonal hubiese de permitir el acceso de tráfico rodado hacia zonas de edificación colindantes que por su normativa urbanística puedan utilizar el vial para acceso, el ancho mínimo será de 8,00 m.

Las pendientes transversales de calzadas y aparcamientos estarán comprendidas entre el 2% y el 3% y las de aceras entre el 1% y 2%, orientadas a la eliminación de las aguas pluviales hacia sus puntos de recogida.

Las conexiones entre viales preexistentes y los de nueva creación se ejecutarán con transiciones de calzadas y aceras estudiadas y señalizadas para garantizar la seguridad del tráfico rodado y peatonal.

Se deberá tener en cuenta la Guía del Ministerio de Fomento “Calmar el Tráfico (pasos para una nueva cultura de la movilidad”.



### Rasantes

Se adaptarán en lo posible a la topografía del terreno, estableciendo como norma general pendientes máximas longitudinales del 8% y mínimas del 0,5%. Excepcionalmente podrán establecerse fuera de dicho intervalo, estableciendo con pendientes mayores del 8%, zonas de rellano para evitar pendientes grandes en recorridos prolongados; y mínimas del 0,3%, estableciendo los elementos de drenaje necesarios para garantizar la evacuación de las aguas pluviales

El perfil longitudinal de las aceras deberá ser tal que facilite su paso por él, eliminando las barreras arquitectónicas y suavizando los pasos de vehículos a inmuebles cumpliendo la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Los vados de acceso a garajes se ejecutarán de acuerdo a la normativa municipal actualizada vigente y la ley de accesibilidad que regule dichos accesos.

### Pavimentos

La solución estructural del firme deberá estar adaptada a la Ordenanza Municipal actualizada o, en su defecto, a la normativa autonómica o estatal que sobre esta materia se encuentre vigente y de acuerdo con el estudio geotécnico que se realice, así como con la demanda de tráfico prevista, siendo esta última objeto de justificación en su correspondiente anejo de la memoria y prevaleciendo las soluciones mediambientalmente más adecuadas.

Se deberá asegurar la eliminación de las aguas pluviales de la calzada mediante los elementos funcionales precisos.

En los viales de tráfico rodado, el firme será del tipo flexible con acabado para rodadura en general, en pavimento asfáltico.

En las aceras y calles peatonales, se utilizarán pavimentos modulares de terrazo, prefabricados de hormigón o de piedra natural.; antideslizantes. El encintado de bordillo se ejecutará con el tipo denominado "bicapa", o de piedra natural, de 12/15 x 25 x 100 cm. de dimensiones mínimas.

Los pasos de peatones se dispondrán con pavimento táctil, de acuerdo a las normas de accesibilidad.

En las calles peatonales que puedan ser utilizables por tráfico rodado, el pavimento de acabado se ejecutará con pavimentos modulares prefabricados o de piedra natural. Se diseñarán a modo de áreas de coexistencia de tráfico tipo "Woonerf".

La instalación de un pavimento distinto a los anteriores requerirá informe previo municipal.

### Señalización viaria

Los proyectos y obras de urbanización deberán incluir la señalización viaria tanto horizontal como vertical, necesaria para garantizar la seguridad del tráfico rodado y peatonal, estableciendo recorridos urbanos completos en el ámbito de la urbanización y su conexión con las colindantes.

Se adaptará la señalización con las condiciones que fije la Ordenanza correspondiente vigente en el momento de la instalación, y previa consulta a los servicios responsables de la ordenación del tráfico.

Las calles peatonales susceptibles de utilización por el tráfico rodado (calles de tráfico mixto), se señalarán como "zona residencial".

### Otras consideraciones

Las actuaciones que afecten a carreteras de titularidad distinta de la municipal, o la incorporación de las mismas al sistema viario propio de las urbanizaciones limítrofes se regirán por la normativa que le sea aplicable o por los convenios que con sus titulares puedan establecerse.

Se deberán realizar las conexiones viarias con urbanizaciones colindantes que aseguren la continuidad entre éstas.

Cualquier carretera de titularidad municipal que se proyecte y construya se adaptará a la normativa estatal de trazado, firmes y señalización vigentes.

### Pistas y carriles para bicicletas

Los espacios destinados al uso de bicicletas que prevea el planeamiento ó que se incluyan en los correspondientes proyectos y obras de urbanización, deberán responder a características de consistencia,





seguridad y continuidad de itinerario, debiendo dichos espacios quedar claramente diferenciados de las aceras o calzadas a las que se adosen, bien mediante mediana, seto de jardinería, bolidos o cambios de materiales en color y/o textura.

Las dimensiones mínimas de los carriles para bicicletas serán de 1,50 m para los unidireccionales y de 2,00 m para los bidireccionales.

Las vías ciclistas se retranquearán en las intersecciones, alejándolas de los vehículos que giran, y siempre que sea posible el cruce con la calzada se realizará con pavimentaciones contrastadas.

Deberán señalizarse horizontal y verticalmente y con regulación semafórica en las intersecciones semaforizadas.

Los pavimentos deberán permitir la rodadura en condiciones de comodidad. Si se establecen en ciudad, sin descartar otros, se recomiendan los pavimentos asfálticos en color o los pavimentos de hormigón continuo. Cuando se adosen a zonas peatonales tanto la textura como el color serán distintos a los de la acera a que se anexan. Cuando se establezca el uso conjunto de peatones y bicicletas, deberá quedar debidamente señalizado tal uso. Los carriles o pistas de bicicletas en campo abierto quedan excluidos de esta normativa.

En cualquier caso será de aplicación la normativa que esté vigente en el momento de su realización.

#### **4.2. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

En los paseos y zonas de estancia de jardines se utilizarán pavimentos modulares o de hormigón impreso. Se podrán utilizar pavimentos de arena (albero), cuando esté asegurado que no se producirán arrastres de material debido a las lluvias y esté asegurado el drenaje.

Para el riego de las especies vegetales será preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo. Cualquier otro tipo de riego deberá ser autorizado previamente por los servicios técnicos municipales. El sistema de riego deberá ir provisto de contador de agua, programador, electroválvulas debidamente sectorizadas para su utilización sin pérdida de presión y válvulas de limpieza de las líneas de riego. Las conexiones serán independientes del alumbrado público.

En el proyecto se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

El proyecto se ajustará a las Normas Tecnológicas de Jardinería y los juegos infantiles cumplirán las normas vigentes UNE-EN 1176 y 1177, o las que se encuentren vigentes en el momento de su instalación.

#### **4.3. MOBILIARIO URBANO**

Además de los juegos infantiles, bancos, papeleras, etc., que deban instalarse en los parques y jardines; en la vía pública se instalarán papeleras, cada 50 m. En las áreas peatonales definidas por el planeamiento, no utilizables por el tráfico rodado y en aceras de 5 ó más metros de ancho se colocarán bancos.

Se podrán señalar itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles peatonales, o en calles de tráfico motorizado. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos “ad hoc” para bicicletas, tanto en zonas comerciales como industriales y especialmente en las escolares.

Se procurará concentrar, en lo posible, todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

En las aceras de 3 ó más metros de anchura se instalará arbolado. La dimensión mínima de los alcorques será de 80 x 80 cm. y dispondrán de riego por goteo.

Será recomendable plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie con especies de árboles locales y protecciones adecuadas.

Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

La instalación de estos elementos permitirá el cumplimiento de las normas de accesibilidad.



Los bancos y papeleras deberán disponer de la suficiente robustez y seguridad para que el mantenimiento sea el mínimo posible.

Los bancos y papeleras, así como las vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, textura y color de los materiales, entre sí y con respecto a otros elementos vistos de urbanización, farolas, pavimentos, etc.

#### 4.4. ALUMBRADO PÚBLICO

Tiene por objeto la definición de las obras cuyo objetivo es la iluminación de las vías públicas tanto para tráfico rodado como peatonal.

El alumbrado público deberá crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación media satisfará los objetivos visuales deseados, debiéndose cumplir el Reglamento sobre eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias que se encuentren en vigor.

En todas las instalaciones de alumbrado público estará prevista la reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley. La potencia en funcionamiento durante las horas de reducción estará comprendida entre el 50 y el 60% del total.

Para la reducción se podrán utilizar dispositivos que actúen reduciendo el flujo emitido por las lámparas.

La altura mínima de montaje de las lámparas será de 6 metros tanto en viales como en jardines, salvo la iluminación que pudiera instalarse en interior de las zonas ajardinadas, huyendo en jardines de báculos y luminarias del tipo utilizado en el viario. Se utilizarán en general lámparas de vapor de sodio; otro tipo deberá ser aprobado previamente por los servicios municipales.

#### 4.5. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Comprenden los proyectos y ejecución de las obras necesarias para hacer llegar agua potable a cada punto de consumo en las condiciones establecidas por la reglamentación vigente. Incluyen las obras necesarias de captación, conducción hasta el núcleo abastecido, depósitos de reserva y redes de distribución, así como todos aquellos elementos auxiliares necesarios para el correcto funcionamiento del servicio de agua, incluyendo los grupos hidropresores, la red de riego de parques, jardines y viales y la red contraincendios, respecto de la cuál se deberá justificar el cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a las condiciones de caudal y presión en los hidrantes.

La fuente de suministro podrá ser de dos clases, bien municipal a través de las conexiones y tomas desde las conducciones de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, en cuyo caso deberá acompañarse documentación que garantice los caudales necesarios emitidos por la Mancomunidad o por la empresa gestora de las redes municipales, o bien de fuentes propias; en este caso se deberá presentar la documentación precisa referente a la explotación, que garantice el caudal requerido, así como las licencias oportunas de los organismos competentes que deban autorizar la explotación.

##### Bases de diseño y cálculo

a) Todos los proyectos y obras deberán justificar el cumplimiento de la reglamentación sanitaria que les afecte.

b) La dotación mínima a considerar será de 250 l/hab/día para consumos domésticos, 2 l/m<sup>2</sup>/día para espacios libres, 500 l/min para los hidrantes de 80 mm y 1000 l/min para los de 100 mm. Para el resto de las dotaciones deberá justificarse el caudal demandado en función de su destino de acuerdo a la normativa que le afecte. Se establecerá una ocupación media por vivienda de 4 habitantes.

En ausencia de normativa se tomarán las siguientes:

Equipamiento Escolar: 20 l/m<sup>2</sup>/día

Equipamiento sanitario: 50 l/m<sup>2</sup>/día

Equipamiento deportivo; 50 l/m<sup>2</sup>/día



Para zonas industriales y salvo justificación en función del tipo de industria a instalar, se adoptará un caudal mínimo de 0,5 l/seg./Ha. de suelo industrial neto,.

El coeficiente punta será de 2,4 lo que equivale a un consumo de la dotación indicada en 10 horas.

c) Cuando el Servicio Municipal de Aguas no disponga de una reserva aceptable para garantizar la continuidad del servicio, se construirá un depósito de reserva con capacidad justificada, no inferior al consumo de dos días, incluido el volumen contraincendios.

d) La red de distribución deberá comprender la instalación de un sistema contraincendios, adaptada a la Ordenanza que sobre esta materia deberá redactarse.

Se establecen dos grupos de zonas, de acuerdo con su densidad y altura:

Grupo I:

Densidad: Viviendas/ hectárea.	mayor o igual a 50.
m <sup>2</sup> edificables/m <sup>2</sup> totales.	mayor o igual a 100.
Altura:	10% mayor de 3 plantas.

Grupo II:

Cuando no se cumpla ninguna de las anteriores condiciones.

La dotación será de 1.000 litros / minuto para el grupo I y de 500 litros / minuto para el grupo II. Este caudal deberá estar disponible durante 2 horas, con una presión mínima de 10 mca.

e) Se intercalarán bocas de riego en la red para su uso excepcional de limpieza viaria. Su número se establecerá en cada proyecto y zona en función de tipología viaria, y previa consulta a los servicios responsables.

f) Las canalizaciones y piezas especiales serán de fundición dúctil con recubrimiento interno de mortero de cemento. Previo informe de la empresa gestora del Servicio de Aguas se podrá utilizar polietileno de alta densidad. Los diámetros interiores mínimos de la red serán de 100 mm. En cualquier caso se estará a la normativa que sobre el particular se hubiese de cumplir por imperativo legal.

g) Las instalaciones especiales situadas en la red pública (como depósitos y grupos de bombeo), contarán con un sistema de telemando compatible con el actualmente instalado. Por el gestor del servicio se facilitará la documentación necesaria para su diseño e implantación.

#### 4.6. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Comprenderá las obras necesarias para la recogida, evacuación y depuración de las aguas residuales producidas, así como de las pluviales. En caso de utilizar una depuración distinta de la municipal deberá contener las características de ésta y de la evacuación del efluente producido y la autorización de vertido a cauce público o de reutilización, emitidas por el organismo competente.

Cumplirá en todo caso las exigencias de la Ordenanza de Alcantarillado de este municipio, así como las que fije la normativa autonómica y estatal según el punto de vertido del efluente, así como las condiciones que fije la Ordenanza Municipal de Proyectos y Obras de Urbanización.

En caso de instalación de sistema unitario de evacuación, se deberán disponer los dispositivos de laminación de caudales y anticontaminación del medio receptor, necesarios para prevenir las descargas al medio receptor y cumplir con lo dispuesto en el R.D. 509/1996 de desarrollo del RDL 11/1995 por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, o los vigentes en el momento de su instalación.

La dotación por habitante y día se equipara a la del consumo de agua potable y se adopta la de 250 litros, con un coeficiente punta de 2,4. Se tendrán en cuenta el resto de caudales susceptibles de ser vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando se instalen redes separativas, en el cálculo de los colectores de aguas residuales se añadirá al caudal de diseño, un caudal de aguas de lluvia procedente de superficies edificadas, tejados, atrios, patios, etc., que no puedan evacuarse a la vía pública, de 20 l/seg./Ha de superficie urbanizada.



Para zonas industriales deberá justificarse la producción de aguas residuales así como su adecuación a las condiciones de vertido exigidas por la Ordenanza municipal. No obstante para el cálculo de los colectores se considerará un vertido del 80% de la dotación de agua potable que será de 0,5 l/seg./Ha de suelo industrial neto; más los 20 l/seg./Ha de superficie urbanizada para el vertido de pluviales.

Para el cálculo de los colectores de aguas pluviales se establecerá un caudal de aguas de lluvia de 200 l/seg./Ha. Con los coeficientes de escorrentía adecuados al lugar. Las redes de nueva instalación serán separativas siempre que sea posible su evacuación a cauces públicos y se deberán tener en cuenta en los dimensionamientos las afluencias de otros caudales de zonas exteriores al sector a desarrollar y las incidencias de los caudales generados en otras zonas exteriores.

Se podrán utilizar como materiales para las conducciones, hormigón armado preferiblemente cuando las pendientes sean superiores al 5 por mil. La pendiente mínima de los colectores será del 3 por mil. Entre ambos porcentajes de pendiente, se utilizarán PVC o Polietileno de alta densidad. Salvo justificación en contra, en un mismo sector el material a instalar será uniforme.

#### **4.7. SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Incluirá la red de media tensión, hasta los distintos centros de transformación, éstos y la red de distribución en baja tensión y así como las posibles líneas de suministro en alta tensión.

Todas las redes eléctricas que discurran por suelo urbano deberán ser subterráneas, tanto las de distribución en baja tensión como las de suministro en media tensión.

En todo proyecto de urbanización deberá reservarse espacio suficiente para la ubicación de los centros de transformación. La construcción de éstos debe ser armónica con el entorno en que se ubiquen.

Todos los proyectos y obras deberán estar autorizados por La Autoridad Administrativa competente en la materia y por la empresa suministradora de energía.

La documentación correspondiente a los proyectos será la que fije la Autoridad Administrativa que deba aprobarlo.

Las bases de cálculo y vigencia de las mismas para el suministro y distribución de energía serán los que fijen los Reglamentos vigentes en la materia en el momento de su proyección y construcción.

#### **4.8. REDES DE TELECOMUNICACIONES**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 424/2005, el Ayuntamiento fomentará la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y uso compartido de infraestructuras de telecomunicaciones en bienes de titularidad pública o privada. Así, cuando los operadores no puedan ejercer el derecho de ocupación por separado, y basándose en criterios de protección del medio ambiente, salud pública, seguridad u ordenación urbana y territorial, el Ayuntamiento, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o propiedad privada en que se vayan a establecer las redes de telecomunicaciones, según sea preciso. Este uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores, siendo la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones u organismo que lo sustituya la que, a falta de acuerdo, y mediante Resolución, establezca la compartición y sus condiciones.

El Ayuntamiento impondrá a los operadores y empresas que desplieguen redes cableadas y canalizaciones en el dominio público municipal la instalación y cesión de un tubo adicional para el despliegue de la red de comunicaciones municipal, tanto de tráfico como de datos y comunicaciones electrónicas.

#### **4.9. OTROS SERVICIOS**

- a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o los Planes que los desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como canalizaciones para medios audiovisuales, gas, galerías de servicios y otros.
- b) Cada uno de dichos proyectos deberá contener al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones del servicio correspondiente no precise ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público: jardines, viales, etc.



Para la implantación en los viales de las canalizaciones para instalación de redes de medios audiovisuales, deberá aportarse con el proyecto de urbanización el capítulo correspondiente a las mismas. Para la inclusión de dichas redes en el proyecto se deberá solicitar a los operadores autorizados en el término municipal, informe para la conveniencia de instalación de las redes aptas para sus líneas, debiendo proyectarse en consecuencia.

Las redes de los distintos operadores podrán discurrir por la misma zanja con independencia de arquetas.

Las redes que posteriormente hayan de ejecutarse para distribución hacia las edificaciones discurrirán por dominio privado.

Para la instalación de la canalización de gas natural, se solicitará informe igualmente a las empresas suministradoras.

No podrán instalarse nuevas redes generales de dicho tipo en las urbanizaciones hasta transcurridos 10 años desde la ejecución de la urbanización.

- c) Se deberán prever en todos los sectores de nueva urbanización la reserva de espacio para el sistema de recogida de basuras, incluyendo en los proyectos de urbanización la ubicación y dotación de los recipientes necesarios para cada tipo de residuos en la cantidad adecuada al número de viviendas y habitantes previsto con las dotaciones que la Ordenanza correspondiente regule.
- d) Todas las conducciones de servicios necesarias de otras instalaciones deberán ser subterráneas con las profundidades y características que señale la normativa vigente sobre cada instalación. Asimismo, se soterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos.
- e) Todos los proyectos deberán reflejar secciones de coordinación de servicios en función del ancho de cada acera y del número de servicios que deban discurrir bajo ella, reflejando el cumplimiento de las distancias reglamentarias entre las distintas canalizaciones, y los medios de protección entre ellas en caso de no poder mantener los mínimos.

En la implantación de los distintos servicios bajo las aceras, tendrán prioridad los obligatorios que hayan de pasar a titularidad municipal, y en caso de que por el ancho de aceras y el número de líneas de servicios y arquetas a instalar bajo las aceras no fuese posible la instalación de todos deberán llevarse a calzada con las protecciones necesarias, por éste orden, los de canalizaciones de gas, red para instalación de telecomunicaciones, alta tensión.

Las canalizaciones de saneamiento discurrirán por calzada, en lo posible fuera de las zonas de aparcamiento, y lo más centradas al eje de la calzada

Excepcionalmente, por razones justificadas, y previo informe de los servicios municipales, podrán instalarse en calzada redes generales de abastecimiento de agua potable, siempre que sean de fundición dúctil.

- f) En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.
- g) En cualquier caso, deberán ejecutarse todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.



## Título 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

### 5.1. CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

Toda nueva construcción buscará la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, y seguridad de los materiales empleados.

Con carácter general, se remiten las condiciones de la edificación a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia, pudiendo exigir para ello, en la documentación de licencias, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas y demás legislación que en materia de construcción afecte al tipo de obra.

### 5.2. COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA URBANA

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento por lo que se podrá denegar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, siendo, por tanto, aplicables las observaciones que a este respecto prescriba la Corporación y las siguientes normas:

- Proyecto:

Se deberán presentar planos de alzado o fachadas con descripción detallada del tratamiento de las mismas así como de los materiales a emplear.

- Materiales:

Quedan prohibidos los materiales que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro y ornato de la vía pública. No se autorizan materiales, que puedan suponer riesgo físico o para las personas en caso de desprendimientos.

- Adecuación compositiva:

En los sectores edificados, la composición y el diseño debe responder a las características dominantes del ambiente en el que se emplazan. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

- Tratamiento de paramentos:

Se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas es obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal efecto queda visto. Este paramento deberá retirarse del lindero para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

- Instalaciones exteriores:

Las construcciones permitidas por encima de la altura deben ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

- Conservación:

Es obligatorio para los propietarios la conservación, limpieza y decoro de las fachadas, las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y, en general, los elementos visibles desde la vía pública, siempre que sea necesario o cuando por motivos de ornato público se le ordene por la autoridad municipal. Esto mismo será aplicable con respecto a las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua, y demás instalaciones complementarias de la edificación.

### 5.3. FACHADAS

1. Se declara para las zonas que no sean objeto de protección especial la composición estética libre, aunque debe armonizar con el conjunto colindante evitando efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, calle o plaza.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 78
-------------------------------	-------------------	--------------





2. No podrá instalarse en las fachadas ningún tipo de material o elemento que pueda suponer riesgo para los viandantes.
3. Se podrán modificar las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
4. Para poder autorizar el cerramiento de terrazas existentes, en casos en que la norma de zona lo permita, se deberá presentar un proyecto de conjunto de la fachada por parte de la propiedad del edificio en cuestión.
5. La construcción y la modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio tanto en lo que atañe al diseño como en materiales y solución constructiva.
6. Se prohíben las instalaciones superpuestas a la fachada, tales como aparatos de refrigeración, acondicionamiento, evacuación de humos, etc.
7. Los lavaderos y tendederos en fachadas, si los hay, deberán tratarse en la forma que no resulten visibles desde la vía pública.

#### 5.4. MEDIANERÍAS Y ENTRANTES

1. Se permiten los entrantes voluntarios de las construcciones si no dejan medianerías al descubierto, excepto donde se prohíben por las normas particulares de zona.
2. Por razones de ornato, el Ayuntamiento podrá elaborar un criterio de estética y de diseño. Por la misma razón, se podrá asumir por parte del Ayuntamiento la ejecución de obras de medianería en determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios.
3. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería cuya desaparición no sea previsible a corto plazo y quede vista, incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.
4. Se señalan como modalidades de entrantes en tipos de ordenación a vial:

a) En todas las plantas del edificio.

Se admiten, salvo prohibición expresa, si cumplen:

- 1.- Que el retranqueo se inicie a más de 0,12 mts. de las medianeras existentes para dar el tratamiento adecuado como fachada a las mismas.
- 2.- Que al hacerlo se diferencie claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública. Esta modalidad no da lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado y no modifica la altura ni el desplazamiento del fondo edificable.

b) En las plantas de piso.

Se admiten, salvo prohibición expresa, si cumplen:

- 1.- Que se inicie a más de 0,12 m., de las medianeras existentes.
- 2.- Que la separación entre paramentos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios.

#### 5.5. SALIENTES, ENTRANTES Y CUERPOS VOLADOS EN ALINEACIÓN A VIAL

1. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, retirándose como mínimo 0,60 mts. del eje de la medianería quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45° con el plano de fachada.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

2. Los cuerpos volados ya sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3,60 mts. sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 1 m.
3. En las calles de anchura inferior a 4 mts. no se autoriza ningún cuerpo volado.
4. Se permiten vuelos en patios de manzana con la misma dimensión de los de fachada exterior.



5. Los cuerpos salientes, podrán ocupar los 2/3 de la longitud de la fachada.
6. Las terrazas entrantes deben tener como máximo una profundidad no superior a su altura ni a su frente y éste con un mínimo de 2 mts. si ventilan a ellas dormitorios y estancias.
7. En planta baja no podrá rebasarse la alineación oficial exterior con salientes superiores a 5 cm. valor que regirá para decoraciones, jambas, molduras, pilastras, etc.

#### **5.6. CORNISAS Y ALEROS**

En edificación aislada, los aleros y cornisas inferiores a 0,80 mts., no cuentan a efectos de ocupación.

En edificación con alineación a vial no excederá de 0,20 m. más del vuelo permitido.

#### **5.7. TOLDOS PLEGABLES**

Los toldos, que deberán ser siempre plegables, tendrán una altura libre mínima de 2,25 m.

#### **5.8. HUECOS EN FACHADA**

1. Toda vivienda deberá tener como mínimo una pieza habitable a fachada y ésta una longitud no inferior a 4 metros. Sólo se podrán estimar como excepción aquellos supuestos del casco urbano en que existan fincas con una longitud de fachada inferior.

2. A efectos de lo anterior, se entiende por fachada, el paramento del edificio coincidente con la alineación de un vial público, así como aquellos paramentos que limitan con espacio libre privado en los siguientes casos:

- a) en edificación aislada.
- b) los resultantes de retranqueos o entrantes en alineación a vial.
- c) aquellos que se establezcan mediante Estudio de Detalle cuando tengan la consideración de elementos comunes de las viviendas que dan a los mismos, estén abiertos, cumplan las condiciones higiénicas y sean inedificables.

3. Quedan prohibidas las viviendas interiores.

#### **5.9. PATIOS**

Es todo espacio no edificado, a cielo abierto, rodeado de edificación y cuya función principal es la de proporcionar luz y ventilación adecuada a las dependencias de la edificación que lo circundan.

Sus dimensiones mínimas serán las reguladas en la normativa técnica de aplicación.

Patios abiertos:

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m.

La profundidad del patio abierto, medido normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

Patio de manzana:

Es el espacio libre central de manzana definido por los planos interiores de fachada.

Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos o fijando el fondo edificable máximo. En todo caso se definirá estableciendo una alineación oficial interior.

En manzanas de ordenación a vial con alineación interior definida por la profundidad edificable, el patio de manzana deberá cumplir las dimensiones mínimas, quedando exenta de esta exigencia cada parcela. Si el patio de manzana es inferior a las dimensiones mínimas, cada parcela completará esas dimensiones.

Patio de parcela:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VERSIÓN 2012.3	PÁGINA 80
-------------------------------	-------------------	--------------



Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión se puede establecer como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado.

Patios mancomunados:

Son patios mancomunados los que sean comunes a inmuebles colindantes, y así conste en escritura pública.

Dicha comunidad no podrá extinguirse sin autorización del Ayuntamiento en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran la superficie mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o celosía, nunca por muros de fábrica.

Construcciones en patios:

Los patios no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente se admitan por las normas de zonas.

## 5.10. APARCAMIENTOS

1. Dotación mínima de aparcamiento:

1.- Toda edificación de nueva construcción deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio cuyo valor mínimo se obtiene de la expresión:

$$n = \text{Int} \left( \frac{S \times K}{100} \right)$$

donde

n es el número mínimo de plazas obligatorias

S es la superficie construida

Int representa la parte entera de la expresión subsiguiente redondeada al inmediato inferior.

K es un factor que vale:

- a) 1,5 con carácter general.
- b) 0,5 en edificaciones de uso industrial.
- c) 1 en solares con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.
- d) 1 en solares con lindero frontal inferior a 10 metros.
- e) 0 en solares con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> y norma volumétrica V3.
- f) 0 en solares con lindero frontal inferior a 10 metros y norma volumétrica V3.
- g) 0 en solares con superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.
- h) 0 en solares con lindero frontal inferior a 6 metros.

Cuando confluya más de una situación se optará por el coeficiente k de menor valor.

Cuando se trate de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por imposición del planeamiento, el número de plazas de aparcamiento obligatorias será de 1 plaza por vivienda.

En el caso de edificaciones destinadas a usos dotacionales, equipamientos o infraestructuras, el número de plazas se establecerá justificadamente en cada caso.

2.- La provisión de plazas de aparcamiento obligatorio es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

3.- Los titulares de licencias de construcción de los edificios a que se refiere este epígrafe deberán presentar, a los efectos de obtención de la licencia de primera ocupación, escritura



pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en que conste la reserva de los espacios para aparcamientos así como el régimen dominical que los regule.

4.- Se eximirá de la obligación de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En aquellos casos en que los vehículos no puedan acceder a la edificación.
- b) En los casos en que para la ubicación de las plazas no sea suficiente con tres sótanos, se eximirá de las restantes.
- c) En los casos en que para la ubicación de las plazas no sea suficiente con dos sótanos, pero reste un número de plazas inferior a cinco, se eximirá de las restantes.
- d) La presencia y conservación de restos arqueológicos in situ, también podrá modificar las condiciones.

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

2. Condiciones de los aparcamientos:

1.- El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
- d) En edificio exclusivo como dotación comunal a los usuarios de un área.

2.- No se consideran como plazas de aparcamiento aquellos espacios que aún cumpliendo las condiciones necesarias carezcan de acceso libre.

3.- Las dimensiones mínimas de las plazas abiertas serán de 5,00 x 2,50 metros. Las calles interiores de acceso a plazas proyectadas tendrán una anchura libre mínima de 5,00 m. Estas dimensiones podrán verse reducidas por elementos constructivos puntuales (pilares, bajantes, etc.) siempre que se mantengan unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros en cualquier punto. En el caso de plazas de aparcamiento correspondientes a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por imposición del planeamiento, las dimensiones mínimas serán las de su normativa reguladora, quedando las de este Plan General como subsidiarias de aquellas.

Para el ámbito del PEOPCH se admitirá hasta un máximo del 50% de las plazas proyectadas en cada edificación con unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros en cualquier punto.

4.- Los garajes mayores de 600 m<sup>2</sup> y 25 plazas de aparcamiento dispondrán de un acceso no inferior a 5 metros de ancho, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida con anchuras mínimas de 3 metros.

5.- Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media, salvo en garajes de hasta 3 vehículos, en los que la pendiente podrá aumentarse hasta el 20%. En garajes de más de 3 vehículos la rampa dispondrá de una meseta de espera, con 4,5 m de fondo, y una pendiente máxima del 6%.

6.- Se permiten los sistemas mecánicos para uso de personas y vehículos siempre que dispongan de las autorizaciones legales correspondientes.

7.- La altura libre no podrá ser inferior a 2,10 m. en ningún punto.

8.- Se permiten instalaciones anejas siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada con las limitaciones que fijan las normas relativas a la industria.

9.- En edificios exclusivos o espacios libres de manzana, se autorizan talleres de reparación con las limitaciones generales.

## 5.11. ACCESOS A LA EDIFICACIÓN

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario con mínimo de 5 metros y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes.



En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos.

La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento, no superará los 100 mts. El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

## 5.12. PORTALES

Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con el número de policía que será perfectamente visible.

## 5.13. CERRAMIENTOS Y VALLADOS

### 1. Cerramiento de parcelas edificadas:

En edificación aislada, o en edificación a vial con retranqueo, el cerramiento de las parcelas a las vías o espacios públicos, se resolverá con elementos ciegos de 1,30 m. de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, tipo verja, o elementos semejantes, hasta un máximo de 2,30 mts., adecuándose en todo caso a las características de la zona.

Los cerramientos de las parcelas que no den frente a vía pública, podrán ser ciegos hasta una altura de 2,30 m., excepto en la zona de retranqueo que deberán ser similares a los de fachada.

Los vallados no excederán la altura de 2,30 m sobre la rasante natural definida por los datos topográficos, medidos en el punto medio de cada tramo. La diferencia de cota entre los extremos de cada tramo no podrá exceder de 2 m.

En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

En las zonas industriales, en las instalaciones en que por sus características pueda requerirse cercas de mayor altura, el Ayuntamiento podrá autorizarlas previa justificación de tan necesidad. La misma excepción se podrá aplicar para los usos tolerados, a excepción del característico, en zonas residenciales.

### 2. Cerramiento provisional de locales en planta baja:

Los locales en planta baja deberán proyectarse con tratamiento de fachada, que será ejecutada previa a la solicitud de primera ocupación de las plantas superiores aunque se desconozca el uso al que se van a destinar los citados locales.

### 3. Vallado provisional de terrenos sin edificar:

Tanto los solares en edificación con ordenación a vial como en los que el Ayuntamiento disponga, deberán cerrarse con una valla de 2 mts. de altura para asegurar su conservación, y sus condiciones de salubridad e higiene. El cerramiento debe situarse en la alineación oficial. A tal efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán que solicitar en el plazo de un mes, desde la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

En casos de derribo, si no se edifica el solar inmediatamente, será obligatorio cercar los solares resultantes y retirar la valla de obra.

Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o los destinados por este Plan General a espacios libres o equipamientos, no gestionados, solo podrán cercarse con cerramiento de carácter provisional, con compromiso de demolición sin derecho a indemnización, cuando las circunstancias urbanísticas así lo exijan.



#### **5.14. INSTALACIONES DE PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS**

La instalación de sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en suelo urbano ordenado se permite en parcelas de cualquier uso característico, bien asociadas a la edificación, sobre cubierta o en espacio libre de parcela. En este último caso la instalación no superará la altura máxima fijada por el plan para los vallados entre parcelas.

En suelo urbanizable y no urbanizable, se permite la instalación de sistemas de captación de energía solar fotovoltaica de forma asociada a edificaciones.

En otro caso se deberá tramitar la correspondiente autorización según el régimen propio de la clase de suelo de que se trate.

#### **5.15. AGUA POTABLE**

Todo edificio deberá contar en su interior con agua potable corriente con dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La instalación del servicio, acometidas, contadores etc., se regirá por el Reglamento-Ordenanza del Servicio Municipal de Aguas.

La capacidad de abastecimiento de las dotaciones de agua fría y caliente debe cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño vigentes.

Se preverá el diseño de las instalaciones necesarias para instalar un sistema de telelectura de contadores que será desarrollado mediante Ordenanza para su aplicación.

Los edificios deberán contar con un grupo de presión que garantice el abastecimiento a todas las plantas del edificio, aspirando de un depósito propio del edificio.

#### **5.16. DESAGÜE DE PLUVIALES**

Las aguas pluviales captadas desde el interior de las manzanas de edificación (patios, azoteas, atrios, etc.) serán evacuadas mediante acometida propia a la red de pluviales en caso de existir ésta. Si no fuese así, deberán ser evacuadas por escorrentía a las calles, bajo acera a nivel de pavimento de rodadura.

#### **5.17. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

- a) Las instalaciones de saneamiento deben entroncarse a la red de residuales municipal.
- b) Si no se dispusiera de red municipal, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración o estación depuradora, que deberá cumplir con las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- c) Las bajantes contarán con ventilación por su extremo superior para evitar succiones.
- d) En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y a la Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización.
- e) En el caso de que los residuos producidos por la actividad no pudieran evacuarse a la red municipal, o no puedan ser retirados por el servicio municipal de retirada de residuos, deberán retirarse a vertedero autorizado para ellos, por cuenta del titular de la actividad, debiendo cumplir en todo caso la Ordenanza Municipal de alcantarillado y el Decreto 16/1999 del 22 de Abril.

#### **5.18. SERVICIO DE MEDIOS AUDIOVISUALES, ANTENAS DE TV Y PARARRAYOS**

Todos aquellos edificios que en cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y sus Reglamentos, viniesen obligados a la instalación de redes de comunicación para medios audiovisuales, llevarán las redes de distribución desde las arquetas de alimentación situadas en la vía pública, por dominio privado.

#### **5.19. SEGURIDAD EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

##### **5.19.1. VALLADO DE OBRAS**

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de 2 mts. de altura por lo menos, construida con material que permita una conservación segura y decorosa, a cuyo





fin será debidamente reforzado su pie y se blanqueará o pintará, salvo que esté construido con material a cara vista.

2. El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 mts. desde la línea de fachada, como norma general; pero en el caso de que el ancho de la acera no permita el paso de peatones, será obligatorio remeter la valla hasta una línea que queda a 0,60 mts. por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0,60 mts. desde la valla la línea de la fachada o cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características y disposición de la valla.

3. La autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, por lo que desde el momento en que transcurren cinco días naturales sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá retirarse la valla a la línea del solar y dejar la acera completamente libre para el tránsito público.

4. En todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

### 5.19.2. GRÚAS

1. Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

A.- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

B.- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

C.- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio oficial que corresponda.

D.- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

2. El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará con carácter general, al área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad, siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.

3. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.

4. Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### 5.19.3. DERRIBOS

1. Será necesaria licencia municipal para la ejecución de cualquier derribo, que necesariamente tendrá que ser proyectado y dirigido por un técnico competente, cuya aceptación ha de constar y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.

2. El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un horario especial para la ejecución de esta clase de obras.

3. Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla protectora, y los escombros no se arrojarán directamente a la calle, sino que al efecto se hará uso de aparatos de



descenso que no produzcan polvo, o bien se efectuarán derribos parciales en planos horizontales, previamente regados con agua.

4. Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado en el plazo de 10 días contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que le correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento de solares, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.

#### **5.19.4. APEOS**

1. Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase de apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se valla a demoler o aquella donde se haya de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia, el Director Técnico de una obra podrá disponer los apeos o apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos o tasas que procedan.

5. En cualquier caso, para la colocación de apeos o apuntalamientos en la vía pública, deberán informar previamente en el expediente de licencia, además de los Servicios Técnicos Municipales, la Jefatura de la Policía Municipal.

#### **5.19.5. OTRAS MEDIDAS**

1. En casos especiales en que por los Servicios Técnicos municipales se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una sola o en las dos direcciones y la Alcaldía resolverá lo que estime procedente. Si se tratase de vías de gran tránsito, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas, e incluso imponer la obligación de construir pasos especiales para peatones sobre aceras o calzada en zonas comerciales o de mucha circulación, incluso cubiertos si fuera preciso, según las instrucciones fijadas por los Servicios Técnicos municipales.

2. En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas con revoques, retejos u otras operaciones análogas, que puedan suponer un peligro para los viandantes, se colocará en la calle, durante las horas de trabajo, una cuerda o palenques con un obrero para advertir el peligro y dar los avisos oportunos a los transeúntes.

3. Los aparatos de ascensión de materiales sólo podrán situarse en el interior de la construcción o solar o dentro de valla de precaución salvo casos especiales y con autorización pertinente.

4. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuere posible la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Administración municipal señale. En la vía pública sólo podrán colocarse escombros mediante la utilización de contenedores adecuados.

#### **5.20. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL**

La edificación, en general, tomará como referencia las tipologías tradicionales. Serán condiciones de las mismas:

1.- En general, en las fachadas predominará el macizo sobre el hueco, y los acabados se realizarán preferentemente con revestimientos continuos, prohibiéndose expresamente los revestimientos con árido proyectado, los alicatados, los bloques tipo split, el ladrillo de color oscuro, así como el vitrificado. Se prohíben igualmente los cerramientos de paneles de hormigón y los de madera. Los colores de los revestimientos serán suaves y responderán a la gama de los estucos tradicionales.



2.- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con teja cerámica, a una o dos aguas, con aleros máximos de 20 cm. En caso de ser inclinadas la pendiente máxima será de 30°. Se prohíbe la utilización de teja de color oscuro, así como las vitrificadas. No se podrán utilizar acabados de pizarra, teja de hormigón, paneles metálicos u otros no tradicionales.

3.- La cerrajería de rejas y barandillas será de fundición o hierro pintado. Se prohíbe la ejecución de balaustradas.

4.- En las zonas donde exista arbolado de entidad las edificaciones se realizarán de manera que subsistan la mayor parte de éstos, para lo cual en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación de los árboles y las medidas tomadas para su protección.

### **5.21. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

Las construcciones en suelo no urbanizable respetarán los criterios tradicionales de la edificación en el entorno agrícola. En particular cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Las construcciones e instalaciones en este suelo respetarán los criterios tradicionales en el medio rural y procurarán su integración en el mismo.

2.- Los cerramientos o vallados de fincas rústicas tendrán el carácter propio para este fin, con una altura máxima de 2,30 m. en cada parte del terreno, y serán diáfanos, con materiales preferentemente autóctonos, de vegetación, madera, celosía, malla o reja metálica, adecuándose a las características de la zona, pudiéndose construir en la parte inferior, un basamento de fábrica maciza, con una altura máxima de 0,40 m.

3.- En el cercado de las viviendas, hoteles y alojamientos rurales, edificios dotacionales e infraestructuras la parte inferior del cerramiento podrá ser de fábrica y macizo, hasta una altura de 1 metro.

4.- En la zona donde existan árboles las edificaciones se realizarán de manera que subsistan la mayor parte de éstos para lo cual en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación de los árboles y las medidas tomadas para su protección.

5.- Deberá ejecutarse el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales quedando prohibidas las fosas sépticas.

6.- Cada edificación deberá resolver la instalación de los servicios necesarios, estando prohibidos los tendidos aéreos.

7.- Cada proyecto de edificación habrá de resolver en su seno las necesidades de aparcamiento que pueda generar.



## Título 6. DISPOSICIONES FINALES

### 6.1. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. La entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, supone la derogación del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de fecha 9 de abril de 1987. Todo ello sin perjuicio de las excepciones que resulten de la aplicación de las siguientes disposiciones.

2. Quedan derogados los siguientes planes, quedando vigentes sus determinaciones en materia de programación, desarrollo y conservación hasta su culminación, en la medida en que no entren en conflicto con las de este plan general.

- Plan Parcial Sector Oeste de Fuente Cubas
- Plan Parcial Sector Central Campo de la Rosa
- Plan Parcial Finca Beriso
- Plan Parcial Sector CC2 de Cartagena Centro
- Plan Parcial Levante
- Plan Parcial Sector Rambla
- Plan Especial Fábrica de la Luz
- Plan Especial de Reforma Interior de Molinos Marfagones
- Plan Especial de Reforma Interior de Canteras
- Plan Parcial La Loma de Canteras
- Plan Parcial Los Popos
- Plan Parcial Sector CO3-CO4 (La Vaguada)
- Plan Parcial Los Ventorrillos
- Plan Parcial Polígono de Santa Ana
- Plan Parcial Sector BH1 de El Bohío
- Plan Parcial Sector LD3 de Los Dolores
- Plan Parcial Sector LB1 de Los Barreros
- Plan Parcial Sector BC1 de Bº de La Concepción
- Plan Parcial Sector P1
- Plan Parcial Sector P2
- Plan Parcial Sector P3
- Plan Especial de Reforma Interior de La Aljorra
- Plan Parcial Sector Noreste de La Aljorra (Urb.Venecia)
- Plan Parcial Sector W de La Aljorra
- Plan Especial de Reforma Interior de El Albuñón
- Plan Parcial Sector EA2 de El Albuñón (Pol.Industrial)
- Plan Especial de Reforma Interior de Pozo Estrecho
- Plan Especial de Reforma Interior de La Palma
- Plan Parcial Sector Este de La Palma
- Plan Parcial Polígono Industrial de La Palma



- Plan Parcial Sector La Aparecida
- Plan Especial de Reforma Interior de La Puebla
- Plan Parcial Polígono Industrial Camachos Sur
- Plan Especial de Reforma Interior de Roche Alto
- Plan Parcial Sector RO1 de Roche
- Plan Especial de Reforma Interior de El Algar
- Plan Parcial Sector Algar Residencial
- Plan Parcial La Loma de El Algar
- Plan Parcial El Mojón
- Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana
- Plan Parcial San Ginés
- Plan Especial de Reforma Interior de La Chapineta
- Plan Especial de Reforma Interior de La Azohía
- Plan Parcial Cala Flores
- Plan Parcial Sector CP1 de Cabo de Palos
- Plan Parcial Sector CP2 de Cabo de Palos
- Plan Parcial Sector CP3 de Cabo de Palos
- Plan Parcial Playa Paraíso
- Plan Parcial Playa Honda
- Plan Parcial Mar de Cristal
- Plan Especial de Reforma Interior de Los Belones
- Plan Parcial Sector W de Los Belones
- Plan Parcial Atamaría
- Plan Parcial Sector SG1 en San Ginés de la Jara
- Plan Parcial Sector Los Nietos
- Plan Parcial Estrella de Mar
- Plan Parcial Perla de Levante
- Plan Parcial Sector 1 de Los Urrutias

3. Quedan derogados todos los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a la aprobación de esta revisión, con excepción de los siguientes:

- Modificación de Estudio de Detalle en Condominio C1B del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2004/24)
- Estudio de Detalle en Condominio C4E1 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2005/13)
- Estudio de Detalle en Condominio C8 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2011/3)
- Estudio de Detalle en Condominios C9D y C9D del Plan Parcial Atamaría (Expte. 1995/5535)
- Estudio de Detalle en Condominio C15 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 1990/1273)
- Estudio de Detalle en Condominio C16 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2005/19)
- Estudio de Detalle en Condominio C18 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 1997/6224)
- Estudio de Detalle en Condominio C20 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2007/3)



- Estudio de Detalle en Condominio C21 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2001/14)
- Estudio de Detalle en Condominio C22 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2007/6)
- Estudio de Detalle en Condominio C24 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2009/6)
- Estudio de Detalle en Condominio C25 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2007/5)
- Modificación de Estudio de Detalle en Condominio ZC2 del Plan Parcial Atamaría (Expte. 2006/17)
- Estudio de Detalle en las manzanas 3, 5, 6, 7, 8, 9-1 y 9-2 del Plan Parcial Perla de Levante (Expte. 2005/17)
- Estudio de Detalle en parcelas 13, 14, 15 y 16.2 del Plan Parcial Perla de Levante (Expte. 2009/7)
- Estudio de Detalle en manzana 26-4 del Plan Parcial Perla de Levante (Expte. 2003/18)
- Estudio de Detalle en parcelas CII y CIII del Polígono I de La Manga (Expte. 1999/1304)
- Estudio de Detalle en parcela 20-A de La Manga (Expte. 2005/3)
- Estudio de Detalle en parcela 14-A de La Manga (Expte. 1988/60)
- Estudio de Detalle en parcela 2.2 de la unidad de actuación 10.4 de San Antón (Expte. 2011/1)
- Estudio de Detalle en Avda. Juan Carlos I, en Media Sala (Expte. 2007/8)
- Estudio de Detalle en C/Brunete, Paz de los Pirineos en parcela Vc3-3 del Plan Parcial Finca Beriso (Expte. 2010/3)
- Estudio de Detalle en C/Vapor y C/Prefumo de Barrio Peral (Expte. 2006/6)
- Estudio de Detalle modificado de la manzana 4 de la unidad de actuación 2.2 de Dolores Centro (Expte. 2009/1)
- Estudio de Detalle en C/Roda, unidad de actuación 4 del PERI de La Chapineta (Expte. 2008/3)
- Estudio de Detalle en parcela 1 de la unidad de actuación 3.3 del PERI de Isla Plana (Expte. 2004/2)
- Estudio de Detalle en C/Real, C/Alcalde Zamora, C/Carneceras y Pza. José María Artés (Expte. 1999/6759)
- Estudio de Detalle en parcela del antiguo edificio de Las Siervas (Expte. 2005/12)
- Estudio de Detalle en C/San Diego, 56 y C/San Crispín, 35 (Expte. 1999/5546)
- Estudio de Detalle en parcela 9.1 del Plan Parcial Sector CC1.1 (Expte. 2010/2)

4. Quedan derogados todos los Programas de Actuación Urbanística (PAU's) aprobados con anterioridad a la aprobación de esta revisión.

## 6.2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### 6.2.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA: TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior con proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en el plazo previsto en sus programas de actuación.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados que operen sobre terrenos con nueva ordenación pormenorizada en el presente Plan General serán objeto de las modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se





procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen alterado el equilibrio de beneficios y cargas por las determinaciones del nuevo planeamiento.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la aprobación definitiva de dichos proyectos o instrumentos.

### **6.2.2. DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA: PARCELAS EXISTENTES**

Las parcelas en suelo urbano consolidado constituidas como fincas registrales independientes con anterioridad a la aprobación del Plan General, aún cuando no cumplan todos o algunos de los parámetros relativos a la parcela que fije la norma específica de la zona en que se ubique, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la norma correspondiente.

### **6.2.3. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA: SANTA LUCÍA OESTE Y SAN ANTÓN CENTRO**

En tanto no se apruebe el planeamiento especial previsto para los ámbitos de Santa Lucía Oeste y San Antón Centro, se aplicarán las determinaciones contenidas exclusivamente en los planos de ordenación y Título Cuarto de sus Normas Urbanísticas del anterior planeamiento general.