NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I NORMAS GENERALES.....5

Capítulo 1. Objeto, ámbito territorial y plazo de vigencia 5
Artículo 1. Objeto 5
Artículo 2. Ámbito territorial 5
Artículo 3. Plazo de vigencia 5

Capítulo 2. Disposiciones comunes 5
Artículo 4. Régimen de fuera de ordenación o de norma 5
Artículo 5. Definiciones y condiciones generales de ordenación 6
1. Parámetros de parcela 6
1.1. Parcela urbanística 6
1.2. Manzana 6
1.3. Linderos 6
1.4. Parcela mínima 6
1.5. Alineación 6
1.6. Rasante 7
1.7. Anchura de vial 7
2. Parámetros de posición y ocupación 7
2.1. Plano de fachada 7
2.2. Línea de edificación 7
2.3. Retranqueo 7
2.4. Separación entre edificios 8
2.5. Edificación aislada 8
2.6. Edificación agrupada 8
2.7. Fondo edificable 8
2.8. Superficie ocupada de parcela 8
2.9. Superficie ocupable de parcela 8
2.10. Coeficiente de ocupación de parcela 8
2.11. Espacio libre de parcela 9
3. Parámetros de edificabilidad 9
3.1. Superficie edificada 9
3.2. Superficie edificable de parcela o edificabilidad 9
3.3. Índice de edificabilidad 9
4. Parámetros de forma 10
4.1. Cota de referencia para la medición de alturas 10
4.2. Altura en plantas 10
4.3. Altura de la edificación 10
4.4. Altura de piso y altura libre 10
4.5. Medición de alturas en supuestos especiales 11
4.6. Construcciones permitidas por encima de la altura 11
4.7. Altillos 13
4.8. Sótanos y semisótanos 13
Artículo 6. Calidad en la construcción 13
Artículo 7. Composición y estética urbana 13
1. Condiciones generales 13
2. Fachadas 14
3. Medianerías y entrantes 14
4. Salientes, entrantes y cuerpos volados en alineación a vial 15

5. Cornisas y aleros....15
6. Toldos, pérgolas y cortavientos....15
7. Huecos en fachada....16
Artículo 8. Servicios de la edificación y seguridad....16
1. Patios....16
2. Aparcamientos....17
1. Dotación mínima de aparcamiento....17
2. Condiciones de los aparcamientos....18
3. Accesos a la edificación. Portales....19
4. Servicios Higiénicos....19
5. Cerramientos y vallados....20
5.1. Cerramiento de parcelas edificadas....20
5.2. Cerramiento provisional de locales en planta baja....20
5.3. Vallado provisional de terrenos sin edificar....20
6. Instalaciones de placas solares fotovoltaicas....21
7. Agua Potable....21
8. Desagüe de pluviales....21
9. Evacuación de aguas residuales....21
10. Servicio de medios audiovisuales, antenas de TV y pararrayos....22
Artículo 9. Condiciones de seguridad en fase de construcción....22
1. Vallado de obras....22
2. Grúas....22
3. Derribos....23
4. Apeos....23
5. Otras medidas....24

Capítulo 3. Condiciones generales de los usos....24
Artículo 10. Definición y clasificación de usos....24
1. Uso específico: Vivienda colectiva....24
2. Uso específico: Vivienda unifamiliar....24
3. Uso específico: Hotelero....24
4. Uso específico: Alojamiento turístico....24
5. Uso específico: Camping....25
6. Uso específico: Oficinas....25
7. Uso específico: Comercial....25
8. Uso específico: Industrial....25
9. Uso específico: Educativo y cultural....25
10. Uso específico: Sanitario y asistencial....25
11. Uso específico: Deportivo....25
12. Uso específico: Religioso....25
13. Uso específico: Alojamiento comunitario....25
14. Uso específico: Espectáculos....26
15. Uso específico: Reunión y recreo....26
16. Uso específico: Garajes....26
17. Uso específico: Aparcamiento público....26
18. Uso específico: Gasolineras....26
19. Uso específico: Infraestructuras....26
Artículo 11. Ordenación de usos....27
1. Superficie utilizada....27
2. Condiciones de uso....27
3. Usos específicos básicos....27
4. Usos específicos permitidos....27
5. Usos específicos prohibidos....27
6. Uso característico de parcela....28
Artículo 12. Incentivos especiales....28
1. Incentivos al uso hotelero....28

2. Incentivos al uso de aparcamiento 29
3. Incentivos por aparición de restos arqueológicos 29

TÍTULO II NORMAS PARTICULARES APLICABLES EN LOS ÁMBITOS DELIMITADOS. 30

Artículo 13. Norma Particular TR1 30
Artículo 14. Norma Particular TR2 30
Artículo 15. Norma Particular TR3 31
Artículo 16. Norma Particular TR4 32
Artículo 17. Norma Particular TR5 32
Artículo 18. Norma Particular TR6 33
Artículo 19. Norma Particular TR7 34
Artículo 20. Norma Particular TR8 34
Artículo 21. Norma Particular TR9 35
Artículo 22. Norma Particular TR10 35
Artículo 23. Norma Particular TR11 36
Artículo 24. Norma Particular TR12 37
Artículo 25. Norma Particular TR13 38
Artículo 26. Norma Particular TR14 38
Artículo 27. Norma Particular TR15 39
Artículo 28. Norma Particular TR16 40
Artículo 29. Norma Particular TR17 41
Artículo 30. Norma Particular TR18 42
Artículo 31. Norma Particular TR19 42
Artículo 32. Norma Particular TR20 43
Artículo 33. Norma Particular TR21 43
Artículo 34. Norma Particular TR22 44
Artículo 35. Norma Particular TH1 45
Artículo 36. Norma Particular TH2 46
Artículo 37. Norma Particular TT1 47
Artículo 38. Norma Particular TT2 47
Artículo 39. Norma Particular TT3 48
Artículo 40. Norma Particular TT4 49
Artículo 41. Norma Particular TT5 49
Artículo 42. Norma Particular TT6 50
Artículo 43. Norma Particular TT7 51
Artículo 44. Norma Particular TT8 51
Artículo 45. Norma Particular TI1 52
Artículo 46. Norma Particular TI2 53
Artículo 47. Norma Particular TI3 53
Artículo 48. Norma Particular TI4 54
Artículo 49. Norma Particular TI5 55
Artículo 50. Norma Particular TI6 55
Artículo 51. Norma Particular TD1 56
Artículo 52. Norma Particular TD2 57
Artículo 53. Norma Particular TD3 57
Artículo 54. Norma Particular TD4 58
Artículo 55. Norma Particular TD5 59
Artículo 56. Norma Particular TD6 60
Artículo 57. Norma Particular TD7 60
Artículo 58. Norma Particular TD8 61
Artículo 59. Norma Particular TD9 62
Artículo 60. Norma Particular TD10 63
Artículo 61. Norma Particular TNR 64
Artículo 62. Norma particular TES 66
Artículo 63. Norma Particular E 66

Artículo 64. Norma Particular L 67
Artículo 65. Norma Particular S 67

TÍTULO III NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO 69
Artículo 66. Protección del Patrimonio histórico arquitectónico 69
1. Aplicación y objeto 69
2. Condiciones de uso 69
3. Obras a realizar en los edificios catalogados 69
4. Grados de protección 70
4.1. Grado 1 - Protección Integral 70
4.2. Grado 2 - Protección estructural 70
4.3. Grado 3 - Protección Parcial 71

TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 72
Artículo 67. Protección de la calidad ambiental 72
1. Protección de atmósfera 72
2. Sistemas de renovación de aire y aire acondicionado 72
3. Residuos de construcción y demolición (RCD) 72
4. Ejecución de rellenos 73
5. Eficiencia energética y contaminación lumínica 73
6. Movilidad sostenible 73
Artículo 68. Protección del medio natural 73
1. Protección de los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000 73
2. Zona de influencia de los ENP y la Red Natura 2000 74
3. Bandas de amortiguación 74
4. Movimientos de tierras 75
5. Protección de la flora y la vegetación 76
6. Protección del arbolado 76
7. Protección de árboles históricos y monumentales 76
8. Flora protegida y hábitats de interés comunitario 77
9. Protección de la fauna 77

TÍTULO I
NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y PLAZO DE VIGENCIA

ARTÍCULO 1. OBJETO

El objeto de estas disposiciones es establecer las normas urbanísticas transitorias aplicables al municipio de Cartagena en los ámbitos que en ellas se señalan en tanto culmine el procedimiento de aprobación de su nuevo Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 145.4 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO TERRITORIAL

Estas normas urbanísticas transitorias son aplicables al término municipal de Cartagena en los ámbitos territoriales que se señalan en el anexo de documentación gráfica adjunto a estas normas. Se corresponden con el suelo urbano del PGMO87, así como los sectores de suelo urbanizable que han sido urbanizados en ejecución del planeamiento, los asentamientos rurales definidos en el planeamiento anterior, y las zonas urbanizadas en el ámbito de Escombreras.

ARTÍCULO 3. PLAZO DE VIGENCIA

Estas normas urbanísticas transitorias estarán en vigor durante el plazo de DOS AÑOS desde la entrada en vigor del presente acuerdo, salvo que entre antes en vigor la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena cuya tramitación queda instada, momento en el que quedarán automáticamente derogadas.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 4. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN O DE NORMA

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Transitorias que resulten sustancialmente disconformes con las mismas, serán considerados en situación de fuera de ordenación. A estos efectos se considera sustancialmente disconforme la ocupación de suelo previsto como dotacional público.

2. Los edificios e instalaciones considerados fuera de ordenación conforme a lo expresado en el punto anterior, se ajustarán a lo siguiente:

Se aplicará el régimen general previsto en la Legislación urbanística, y no podrán realizarse en ellos obras de aumento de volumen, modernización, o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación.

No obstante, se podrán autorizar de forma provisional nuevas actividades y las obras de adecuación necesarias para su implantación.

En ambos casos, siempre que se renuncie a las posibles indemnizaciones y/o incremento del valor de expropiación que puedan resultar como consecuencia de dichas autorizaciones.

3. Las edificaciones o instalaciones que incumplan alguna condición normativa pero no sean consideradas fuera de ordenación conforme a lo señalado en el punto 1, serán consideradas fuera de norma, pudiendo admitirse, además de lo señalado en el punto 2 anterior, usos, actividades económicas y obras de ampliación, mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo que determinó dicha disconformidad, sin que estas obras incrementen el valor a efectos de expropiación.

ARTÍCULO 5. 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.

1. Parámetros de parcela

1.1. Parcela urbanística

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

1.2. Manzana

Es la superficie continua delimitada por vías públicas.

1.3. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno.

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.

1.4. Parcela mínima

Es la superficie determinada como mínima en estas normas en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona a los efectos de aplicación del artículo 106 de la LOTURM.

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.

1.5. Alineación

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda establecida en la documentación gráfica aneja a estas normas o por la edificación existente.

Clases de alineaciones:

- Alineación actual y alineación oficial: La actual es la que se deduce de la realidad y la oficial es la determinada por estas normas. (La alineación actual mientras no queda modificada por lo anterior tiene carácter de oficial).
- 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 metros dentro de dichos espacios libres como separación de los predios edificables, si nada se establece en los planos.
- 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.

1.6. Rasante

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía, respecto del plano horizontal.

Clases de rasantes:

- Rasante oficial de vial: Es el perfil longitudinal del viario definido por la documentación gráfica aneja a estas normas.
- Rasante actual de vial: Es el perfil longitudinal del viario existente.

  La rasante actual se considera oficial si no se modifica expresamente por lo anterior.

  Si se modificase 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.
- Rasante natural del terreno: Es el perfil del terreno sin que se hayan producido transformaciones.
- 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.

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. Parámetros de posición y ocupación

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.

2.2. Línea de edificación

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

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. En las zonas de retranqueo obligatorio de la parcela se admiten:

- Vallados, con las condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 8.
- Construcciones que sean enteramente subterráneas.
- Toldos y pérgolas no estructurales, con las condiciones establecidas en el apartado 6 del artículo 7.

4. Las construcciones e instalaciones situadas en los retranqueos en el propio cuerpo de edificación, como áticos o terrazas descubiertas, se regirán por lo establecido en el apartado 4.6 sobre construcciones permitidas por encima de la altura.

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:

- En el interior de una misma parcela.
- En parcelas colindantes.
- 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Fondo edificable

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

2.8. 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:

- Los patios interiores.
- Los aleros y cornisas inferiores a 0,80 metros de vuelo.
- 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.
- Las construcciones enteramente subterráneas y los semisótanos.

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.

2.10. 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.

2.11. 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.

3. Parámetros de edificabilidad

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:

- 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 metros.
- Los cuerpos volados, balcones, terrazas cubiertas, porches y superficies exteriores cubiertas, y plantas diáfanas. Si están cerrados sólo por uno o dos de sus lados computarán en un 50%.
- 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.
- Los áticos retranqueados.

Quedan excluidos del cómputo:

- Los patios interiores.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas de uso público determinados por el planeamiento, que no puedan ser objeto de cerramiento.
- Las cubiertas planas aunque sean transitables, superficies exteriores descubiertas, los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización y las pérgolas en las condiciones establecidas en el epígrafe 6 del artículo 7 de estas normas.
- 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.
- Los casetones de escalera y ascensor.

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.

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, entendiendo 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 la documentación gráfica aneja a estas normas, 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 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 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.

4. Parámetros de forma

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.

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.

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 en cubierta plana o del alero en cubierta inclinada.

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 metros.

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.

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:

- En plantas sobre rasante
  - 2,40 metros para usos residenciales y espacios destinados a aparcamiento.
  - 2,80 metros para el resto de usos.
- En sótano y semisótanos:
  - 2,40 metros para los usos permitidos en ellos.

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 metros.

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.

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 grafiará 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 metros, 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%.

4.6. Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura de la edificación, 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 30º 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 45º 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, cuya altura no superará 1,50 metros medidos desde la cara superior del forjado de la azotea que se trate.

5. Los elementos de división de azoteas y terrazas cuya altura no superará los 2 metros medidos desde la cota del pavimento. En los ámbitos protegidos, no podrán rebasar la envolvente definida por un plano inclinado de 45º 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. No obstante se permiten elementos de división de terrazas con las condiciones establecidas en el punto anterior para antepechos.

6. Los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.

7. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinen por las normas vigentes de aplicación.

8. Los paneles de captación de energía solar, instalación de aire acondicionado y depósitos, que se ajustarán a las condiciones del punto 3.

9. Áticos con las siguientes limitaciones:

   - Sólo se permiten para uso específico Vivienda.
   - 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 metros. 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 del plano de fachada de la edificación -excluidos los vuelos admitidos, cornisas y aleros- en los frentes 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.

10. 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, sin considerar las construcciones permitidas por encima de la altura como casetones de escaleras o ascensor y áticos. 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.

11. Se permitirá la instalación sobre azoteas y terrazas de toldos y pérgolas con las condiciones establecidas en estas normas. En el caso de situarse estos elementos por encima de la altura máxima permitida para la edificación, las pérgolas habrán de ser no estructurales. En el caso de azoteas o terrazas retranqueadas en fachadas catalogadas de edificios protegidos no se permite la instalación de toldos o pérgolas en las mismas.

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.

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 el 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.

ARTÍCULO 6. 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.

ARTÍCULO 7. COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA URBANA

1. Condiciones generales

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.

2. 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.

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. 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.

5. Se prohíben las instalaciones superpuestas a la fachada, tales como aparatos de refrigeración, acondicionamiento, evacuación de humos, etc.

6. Los lavaderos y tendederos en fachadas, si los hay, deberán tratarse en la forma que no resulten visibles desde la vía pública.

3. 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 metros 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 metros de las medianeras existentes.

2.- Que la separación entre paramentos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios.

4. 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 metros del eje de la medianería quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45º 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 metros 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 metro.

3. En las calles de anchura inferior a 4 metros 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 cada 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 metros 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. Cornisas y aleros

Se entiende por cornisas y aleros los elementos ornamentales que protegen la fachada y no sean pisables.

En edificación aislada, los aleros y cornisas inferiores a 0,80 metros, no cuentan a efectos de ocupación.

En edificación con alineación a vial no excederá de 0,20 metros más del vuelo permitido.

6. Toldos, pérgolas y cortavientos

1. Definiciones:

A los efectos del presente plan, se entiende por toldo aquel elemento textil, retráctil o fácilmente desmontable, cuya finalidad es proporcionar sombra en espacios exteriores.

A los efectos del presente plan, se entiende por pérgola no estructural aquella armadura ligera formada por elementos lineales sin cubrición cuya finalidad es servir de soporte para la vegetación o para la instalación de un toldo. En otro caso, el conjunto de elementos lineales que formen una trama de vigas y viguetas abierta y no cubierta, se considera pérgola estructural.

A los efectos del presente plan, se entiende por cortaviento aquel elemento vertical retráctil o plegable cuya finalidad es proteger un espacio exterior de la acción directa del viento, y que cumpla las siguientes condiciones:

- Que sea retráctil o plegable en un mínimo del 80% de su superficie, y
- Que sea transparente, sin perfilería vertical y sin elementos de oscurecimiento.

2. Condiciones:

Se considera que los toldos, las pérgolas estructurales y no estructurales, y los cortavientos que cumplan las condiciones anteriormente expuestas no suponen incremento de la superficie edificada.

Se podrán instalar toldos sujetos a la fachada de la edificación y sobre rasante de la acera de viario público que no podrán superar los ¾ del ancho de la acera, ni ¼ del ancho de la calle en calles de tráfico mixto sin acera diferenciada.

No se podrán colocar toldos en calles de anchura inferior a 4 metros.

En estos casos, los toldos, que deberán ser siempre plegables, tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros.

7. 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:

- En edificación aislada.
- Los resultantes de retranqueos o entrantes en alineación a vial.
- 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.

ARTÍCULO 8. SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN Y SEGURIDAD.

1. 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.

Excepcionalmente, para las parcelas ubicadas en el ámbito del PEOPCH, en casos de rehabilitación integral o nueva edificación, se permitirá la iluminación y ventilación mediante patios de diámetro mínimo 3 metros y superficie mínima 9 metros cuadrados, siempre que la altura del patio no supere las 4 plantas.

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 metros.

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:

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.

2. 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:

$$n = Int\left(\frac{S \times K}{100}\right)$$

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:

1,5 con carácter general.

0,5 en edificaciones de uso industrial.

1 en solares con superficie comprendida entre 120 m² y 250 m².

0 en solares con superficie inferior a 120 m².

1 en solares con lindero frontal comprendido entre 6 y 10 metros.

0 en solares con lindero frontal inferior a 6 metros.

0 en solares cuya superficie sea inferior a 250 m² o su lindero frontal sea inferior a 10 metros, si la edificabilidad máxima se determina por fondo edificable y altura.

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 el que establezca su normativa reguladora, respetando en todo caso un mínimo 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:

- En los casos en que para la ubicación de las plazas no sea suficiente con dos sótanos, se eximirá de las restantes.
- En los casos en que para la ubicación de las plazas no sea suficiente con un sótano, pero reste un número de plazas inferior a cinco, se eximirá de las restantes, salvo que puedan ubicarse en el interior de la parcela en los casos de edificación aislada.
- La presencia y conservación de restos arqueológicos in situ, también podrá modificar las condiciones.
- Las obligaciones derivadas de las condiciones de protección de fachadas y otros elementos en las edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, o edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural, también podrán 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:

- En el interior de la parcela.
- En el interior de la edificación.
- Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
- En edificio exclusivo como dotación comunal a los usuarios de un área.

2. No se consideran como plazas de aparcamiento aquellos espacios que aun 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 metros. 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 de estas normas, las dimensiones mínimas serán las de su normativa reguladora, quedando las de estas normas 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 m² 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%. El ancho mínimo será de 3 metros con el sobreancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6 metros. En garajes de más de 3 vehículos, la rampa dispondrá de una meseta de espera con 4,5 metros de fondo y una pendiente máxima del 5%.

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 metros 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.

3. Accesos a la edificación. Portales

1. 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.

2. 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.

3. La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento, no superará los 100 metros. El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

4. El portal deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

5. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

6. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con el número de policía que será perfectamente visible.

4. Servicios Higiénicos

1. Sin perjuicio de lo establecido en la regulación específica o normativa sectorial de aplicación, será preciso disponer de servicios higiénicos de uso público en los siguientes usos o actividades:

- Comercio minorista con superficie de atención al público igual o superior a 750 m²,
- Galerías y centros comerciales con superficie igual o superior a 750 m²,
- Oficinas y servicios profesionales con superficie de atención al público igual o superior a 250 m²,
- Reunión y recreo,
- Aparcamiento público, gasolineras,
- Educativo-cultural, sanitario-asistencial, espectáculos, deportivo, religioso,
- Hotelero y alojamiento comunitario.

En locales ubicados en centros comerciales podrá considerarse la suficiencia de los aseos ubicados en las zonas comunes del centro comercial, siempre que el recorrido desde el local considerado hasta ellos sea como máximo de 50 metros.

2. Como regla general, para la determinación de la dotación de servicios higiénicos para los distintos usos o actividades será necesario acudir a la regulación específica o normativa sectorial de aplicación. En su defecto, y sin perjuicio de la dotación que se derive de la

normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, el cálculo de la dotación se determinará conforme al siguiente criterio referido a la superficie útil del establecimiento, excluidos almacenes y espacios de ocupación nula:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo
- Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo.

3. Siempre que se disponga de más de un inodoro, se deberá separar para cada uno de los sexos.

4. Cuando sea preciso disponer servicios higiénicos de uso público y del cálculo de la dotación por criterio de superficie resulte que es suficiente con un inodoro, pero del cálculo de ocupación resulte una ocupación máxima o aforo superior a 50 personas, se exigirá la disposición de al menos dos inodoros, uno para cada uno de los sexos, y dos lavabos.

5. En actividades de uso industrial o almacenaje, cuando por las circunstancias específicas de la actividad el cálculo de la dotación de servicios higiénicos determinado conforme al criterio general de superficie resulte desproporcionado, se podrá calcular en función del número de trabajadores y la dotación de servicios higiénicos para uso del personal del establecimiento se realizará conforme a lo siguiente:

- Hasta 10 trabajadores, un inodoro y un lavabo. Cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración, una ducha para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos.
- Por cada 20 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo y, en su caso, una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

5. Cerramientos y vallados

5.1. 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 metros de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, tipo verja, o elementos semejantes, hasta un máximo de 2,30 metros, 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 metros, excepto en la zona de retranqueo que deberán ser similares a los de fachada.

Los vallados no excederán la altura de 2,30 metros 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 metros.

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.

5.2. 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.

5.3. 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 metros 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 parcelas sin edificar, en edificación aislada, se podrá resolver el cerramiento definitivo de las parcelas con las mismas características que para las parcelas edificadas según el punto 5.1.

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 a espacios libres o equipamientos, no gestionados, solo podrán cercarse con cerramiento de carácter provisional, a base de postes y malla metálica, con compromiso de demolición sin derecho a indemnización, cuando las circunstancias urbanísticas así lo exijan.

6. 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 las normas 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.

7. 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.

8. 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.

9. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamiento deben entroncarse a la red de residuales municipal.

2. 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.

3. Las bajantes contarán con ventilación por su extremo superior para evitar succiones.

4. 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.

5. 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.

10. 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.

ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

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 metros 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 metro 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 metros por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0,60 metros desde la valla a 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.

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:

- 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.
- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- 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.
- 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.

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.

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 apear 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 vaya a demoler o aquella donde se hayan 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. 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.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ARTÍCULO 10. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USOS

1. Uso específico: Vivienda colectiva

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

Se distingue entre:

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

Condiciones:

Cuando 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 m² y las propias viviendas.

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:

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

3. Uso específico: Hotelero

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

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.

5. Uso específico: Camping

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

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.

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.

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:

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

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.

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.

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.

11. Uso específico: Deportivo

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

12. Uso específico: Religioso

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

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.

14. Uso específico: Espectáculos

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

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.

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.

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.

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, y 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.

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.

ARTÍCULO 11. ORDENACIÓN DE USOS.

1. 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. Condiciones de uso

Estas normas definen 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

3. 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.

4. 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 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 estas normas, 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.

5. 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).

6. 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 estas normas realizan para ella, mediante su designación como básicos, permitidos (en sus situaciones) y prohibidos.

2. 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 permitidos o no pueda hacerlo con la intensidad máxima prevista.

ARTÍCULO 12. INCENTIVOS ESPECIALES

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.

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 oficios, 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:

- Aumentando la ocupación o disminuyendo los retranqueos, sin suprimir los retranqueos a terceros.
- Aumentando la profundidad edificable cuando se actúe por manzanas completas.
- 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:

- 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.
- 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 o residencial protegido, así como aquellas que ya estén destinadas por las normas para uso hotelero.

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.

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:

- 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.
- 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.

TÍTULO II
NORMAS PARTICULARES APLICABLES EN LOS ÁMBITOS DELIMITADOS

ARTÍCULO 13. NORMA PARTICULAR TR1

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 1,85 m²/m², salvo que en los planos se grafíe, entre paréntesis, un índice específico.

En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea menor a 500 m² y cuyo índice previsto por el plan sea inferior a 1 m²/m², el índice de edificabilidad será 1 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 14. NORMA PARTICULAR TR2

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 2,60 m²/m². , salvo que en los planos se grafíe, entre paréntesis, un índice específico.

Altura máxima: 3 plantas.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 15. NORMA PARTICULAR TR3

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Fondo máximo edificable: 13 metros

Altura máxima: La que se rotula en los planos para el tramo de calle o, en su defecto:

- En el Ensanche: 4 plantas.
- En el resto: 2 plantas.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 400 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 16 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario,

Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.

- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 16. NORMA PARTICULAR TR4

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,20 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 17. NORMA PARTICULAR TR5

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,40 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

- En las parcelas situadas en primera línea de playa la suma de separaciones a linderos no debe ser inferior al 50% de la anchura de parcela. En este supuesto puede agruparse un máximo de dos parcelas para formar una edificación pareada siendo la suma de los retranqueos laterales el 50% de la suma de la anchura de las dos parcelas como mínimo.

- En La Manga, la separación mínima a linderos será de 5 metros. En las parcelas en que no sea posible mantener retranqueos al mar y calle simultáneamente, la edificación puede autorizarse lindando con el acceso a las mismas siempre que se mantenga un retranqueo de 5 metros al paseo marítimo.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima:

- En La Manga, 600 m².
- En el resto, 400 m².

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 18. NORMA PARTICULAR TR6

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 250 m².

Diámetro mínimo inscribible: 13 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 19. NORMA PARTICULAR TR7

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,70 m²/m².

Altura máxima: 3 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Ocupación máxima: 50%

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 600 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 20. NORMA PARTICULAR TR8

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 1,40 m²/m².

Altura máxima: 4 plantas.

Separación mínima a linderos: 4 metros.

Ocupación máxima: 50%

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 21. NORMA PARTICULAR TR9

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: el índice en m²/m² grafiado en los planos.

Altura máxima: 10 plantas, salvo que se grafíe en los planos una altura menor.

Separación mínima a linderos: 5 metros.

- En parcelas con acusado perfil se puede permitir la coincidencia de la fachada con la alineación exterior de calle.
- En La Manga, en las vías cuyas alineaciones han sido establecidas por el planeamiento no será preciso realizar retranqueo.

Ocupación máxima: 40%

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 22. NORMA PARTICULAR TR10

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: el índice en m²/m² grafiado en los planos.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación mínima a linderos: 5 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 10.000 m².

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrá dividirse la parcela con un mínimo de 500 m² para las parcelas resultantes.

Ancho mínimo lindero frontal: 5 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 23. NORMA PARTICULAR TR11

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: la de la norma de referencia grafiada en planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: La de la norma de referencia.

Ancho mínimo lindero frontal: El de la norma de referencia.

Diámetro mínimo inscribible: El de la norma de referencia.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 24. NORMA PARTICULAR TR12

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

- La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.
- No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 25. NORMA PARTICULAR TR13

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: la de la norma de referencia grafiada en planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la manzana (o submanzana) de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. El Estudio de Detalle es preceptivo y abarcará todo el ámbito ordenado con esta norma (la manzana o submanzana).

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Parámetros para parcelación: No se permiten parcelaciones.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 26. NORMA PARTICULAR TR14

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la manzana (o submanzana) de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. El Estudio de Detalle es preceptivo y abarcará todo el ámbito ordenado con esta norma (la manzana o submanzana).

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- Se permite la tipología constructiva de edificación aislada, adosada o agrupada.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Separación a linderos:
  - En edificación aislada: 3 metros.
  - En edificación adosada y agrupada no se precisa separación a la alineación oficial y tampoco al resto de linderos salvo que se dispongan huecos, en cuyo caso será de 3 metros.

Parámetros para parcelación: No se permiten parcelaciones.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 27. NORMA PARTICULAR TR15

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la manzana (o submanzana) de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. El Estudio de Detalle es preceptivo y abarcará todo el ámbito ordenado con esta norma (la manzana o submanzana).

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- Se permite la tipología de edificación aislada o agrupada.
- Altura máxima: 4 plantas.

- Separación a linderos:
  - A espacios públicos no se establece retranqueo obligatorio.
  - En edificación abierta, a partir de la segunda planta, siempre que la primera o baja no se use para vivienda, separación a linderos con otras parcelas ½ de la altura.
  - Se permitirá prescindir del retranqueo a linderos cuando la construcción vaya adosada a otra parcela contigua y todos los paramentos al descubierto tengan la misma calidad que las fachadas. En este caso, será preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación, por parte del propietario del predio colindante, de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación establecida.
  - Se permite la edificación en manzana cerrada, previa la aprobación de un Estudio de Detalle, en cuyo caso la separación entre bloques no se producirá en alineación a vía pública o zona de uso y dominio público. No obstante, si fuera necesario para esta tipología, se formarán los sistemas interiores que permitan considerar a cada unidad habitable como exterior, independientemente de su localización.
  - En bloques exentos entre ellos será igual a la altura del bloque más elevado.

Parámetros para parcelación: No se permiten parcelaciones.

Uso característico: Residencial.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero, Alojamiento turístico (en edificios sin viviendas), Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y Cultural, Sanitario y asistencial (excepto tanatorios/crematorios), Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público (en sótano y semisótano en edificios con viviendas, en cualquier planta en edificios sin viviendas, en superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 28. NORMA PARTICULAR TR16

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,20 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Uso característico: Residencial unifamiliar.

- Son usos básicos: Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.

- Son usos permitidos: Hotelero (establecimientos hasta 500 m² de superficie), Oficinas (establecimientos hasta 200 m² de superficie), Educativo y Cultural (academias y locales hasta 200 m² en edificios con viviendas, resto de locales en edificios sin viviendas), Sanitario y asistencial (consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (capillas y locales hasta 200 m²), Reunión y Recreo (establecimientos hasta 200 m² en edificios sin viviendas), Garaje (establecimientos hasta 2000 m²), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industrial, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Aparcamientos público, Gasolinera.

ARTÍCULO 29. NORMA PARTICULAR TR17

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,40 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

- En primera línea de playa la suma de separaciones a linderos no debe ser inferior al 50% de la anchura de parcela. En este supuesto puede agruparse un máximo de dos parcelas para formar una edificación pareada siendo la suma de los retranqueos laterales el 50% de la suma de la anchura de las dos parcelas como mínimo.
- En La Manga, la separación mínima a linderos será de 5 metros. En las parcelas en que no sea posible mantener retranqueos al mar y calle simultáneamente, la edificación puede autorizarse lindando con el acceso a las mismas siempre que se mantenga un retranqueo de 5 metros al paseo marítimo.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima:

- En La Manga, 600 m².
- En el resto, 400 m².

Uso característico: Residencial unifamiliar.

- Son usos básicos: Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero (establecimientos hasta 500 m² de superficie), Oficinas (establecimientos hasta 200 m² de superficie), Educativo y Cultural (academias y locales hasta 200 m² en edificios con viviendas, resto de locales en edificios sin viviendas), Sanitario y asistencial (consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (capillas y locales hasta 200 m²), Reunión y Recreo (establecimientos hasta 200 m² en edificios sin viviendas), Garaje (establecimientos hasta 2000 m²), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industrial, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Aparcamientos público, Gasolinera.

ARTÍCULO 30. NORMA PARTICULAR TR18

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 250 m².

Diámetro mínimo inscribible: 13 metros.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

- Son usos básicos: Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero (establecimientos hasta 500 m² de superficie), Oficinas (establecimientos hasta 200 m² de superficie), Educativo y Cultural (academias y locales hasta 200 m² en edificios con viviendas, resto de locales en edificios sin viviendas), Sanitario y asistencial (consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (capillas y locales hasta 200 m²), Reunión y Recreo (establecimientos hasta 200 m² en edificios sin viviendas), Garaje (establecimientos hasta 2000 m²), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industrial, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Aparcamientos público, Gasolinera.

ARTÍCULO 31. NORMA PARTICULAR TR19

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,70 m²/m².

Altura máxima: 3 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Ocupación máxima: 50%

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 600 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

- Son usos básicos: Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero (establecimientos hasta 500 m² de superficie), Oficinas (establecimientos hasta 200 m² de superficie), Educativo y Cultural (academias y locales hasta 200 m² en edificios con viviendas, resto de locales en edificios sin viviendas), Sanitario y asistencial (consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (capillas y locales hasta 200 m²), Reunión y Recreo (establecimientos hasta 200 m² en edificios sin viviendas), Garaje (establecimientos hasta 2000 m²), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industrial, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Aparcamientos público, Gasolinera.

ARTÍCULO 32. NORMA PARTICULAR TR20

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,16 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos:

- Al lindero frontal, 7 metros.
- Al resto de linderos, 5 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 2000 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 5 metros.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

- Son usos básicos: Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero (establecimientos hasta 500 m² de superficie), Oficinas (establecimientos hasta 200 m² de superficie), Educativo y Cultural (academias y locales hasta 200 m² en edificios con viviendas, resto de locales en edificios sin viviendas), Sanitario y asistencial (consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (capillas y locales hasta 200 m²), Reunión y Recreo (establecimientos hasta 200 m² en edificios sin viviendas), Garaje (establecimientos hasta 2000 m²), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industrial, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Aparcamientos público, Gasolinera.

ARTÍCULO 33. NORMA PARTICULAR TR21

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 1,85 m²/m²., salvo que en los planos se grafíe, entre paréntesis, un índice específico.

En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea menor a 500 m² y cuyo índice previsto por el plan sea inferior a 1 m²/m², el índice de edificabilidad será 1 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Residencial unifamiliar.

- Son usos básicos: Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Hotelero (establecimientos hasta 500 m² de superficie), Oficinas (establecimientos hasta 200 m² de superficie), Educativo y Cultural (academias y locales hasta 200 m² en edificios con viviendas, resto de locales en edificios sin viviendas), Sanitario y asistencial (consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (capillas y locales hasta 200 m²), Reunión y Recreo (establecimientos hasta 200 m² en edificios sin viviendas), Garaje (establecimientos hasta 2000 m²), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industrial, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Aparcamientos público, Gasolinera.

ARTÍCULO 34. NORMA PARTICULAR TR22

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 1,85 m²/m². , salvo que en los planos se grafíe, entre paréntesis, un índice específico.

En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea menor a 500 m² y cuyo índice previsto por el plan sea inferior a 1 m²/m², el índice de edificabilidad será 1 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Residencial protegido.

- Son usos básicos: Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar protegida.
- Son usos permitidos: Comercial (en planta baja), Deportivo (como adscrito a uso básico, instalaciones hasta 500 espectadores), Garaje (en sótano, semisótano y superficie. Como adscrito a uso básico en otras plantas; en este caso, se considerará adscribible estrictamente la superficie necesaria para cumplir con la exigencia de aparcamientos mínima prevista en estas normas y/o normativa de vivienda protegida), Aparcamiento público (en sótano, semisótano y superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda unifamiliar libre, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Oficinas, Industrial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y recreo, Gasolinera.

ARTÍCULO 35. NORMA PARTICULAR TH1

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: el índice en m²/m² grafiado en los planos.

Altura máxima: 10 plantas, salvo que se grafíe en los planos una altura menor.

Separación mínima a linderos: 5 metros.

- En parcelas con acusado perfil se puede permitir la coincidencia de la fachada con la alineación exterior de calle.
- En La Manga, en las vías cuyas alineaciones han sido establecidas por el planeamiento no será preciso realizar retranqueo.

Ocupación máxima: 40%

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Hotelero-turístico.

- Son usos básicos: Hotelero, Alojamiento turístico.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico, locales hasta 200 m²), Educativo y Cultural (como adscrito a uso básico), Sanitario y asistencial (como adscrito a uso básico, consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo

(como adscrito a uso básico, instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (como adscrito a uso básico, capillas y locales hasta 200 m²), Espectáculos (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 500 espectadores), Reunión y Recreo (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 2000 m²), Garaje (en sótano, semisótano y superficie. Como adscrito a uso básico en otras plantas), Aparcamiento público (en sótano, semisótano y superficie), Infraestructuras.

- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario, Gasolinera.

ARTÍCULO 36. NORMA PARTICULAR TH2

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.

No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Hotelero-turístico.

- Son usos básicos: Hotelero, Alojamiento turístico.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico, locales hasta 200 m²), Educativo y Cultural (como adscrito a uso básico), Sanitario y asistencial

(como adscrito a uso básico, consultas médicas y veterinarias hasta 200 m²), Deportivo (como adscrito a uso básico, instalaciones hasta 500 espectadores), Religioso (como adscrito a uso básico, capillas y locales hasta 200 m²), Espectáculos (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 500 espectadores), Reunión y Recreo (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 2000 m²), Garaje (en sótano, semisótano y superficie. Como adscrito a uso básico en otras plantas), Aparcamiento público (en sótano, semisótano y superficie), Infraestructuras.

- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario, Gasolinera.

ARTÍCULO 37. NORMA PARTICULAR TT1

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 1,85 m²/m². , salvo que en los planos se grafíe, entre paréntesis, un índice específico.

En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea menor a 500 m² y cuyo índice previsto por el plan sea inferior a 1 m²/m², el índice de edificabilidad será 1 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 38. NORMA PARTICULAR TT2

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Fondo máximo edificable: 13 metros

Altura máxima: La que se rotula en los planos para el tramo de calle o, en su defecto:

- En el Ensanche: 4 plantas.
- En el resto: 2 plantas.

El espacio de patio de manzana en planta baja puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 400 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 16 metros.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 39. NORMA PARTICULAR TT3

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 0,90 m²/m².

Altura máxima: 7 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 250 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 10 metros.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para

guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.

- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 40. NORMA PARTICULAR TT4

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,40 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

- En primera línea de playa la suma de separaciones a linderos no debe ser inferior al 50% de la anchura de parcela. En este supuesto puede agruparse un máximo de dos parcelas para formar una edificación pareada siendo la suma de los retranqueos laterales el 50% de la suma de la anchura de las dos parcelas como mínimo.
- En La Manga, la separación mínima a linderos será de 5 metros. En las parcelas en que no sea posible mantener retranqueos al mar y calle simultáneamente, la edificación puede autorizarse lindando con el acceso a las mismas siempre que se mantenga un retranqueo de 5 metros al paseo marítimo.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima:

- - En La Manga, 600 m².
- - En el resto, 400 m².

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 41. NORMA PARTICULAR TT5

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 250 m².

Diámetro mínimo inscribible: 13 metros.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 42. NORMA PARTICULAR TT6

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Altura máxima: 11 metros para edificación de uso específico industrial; 15 metros para el resto.

Separación mínima a linderos: 5 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 3000 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 10 metros.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 43. NORMA PARTICULAR TT7

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: la de la norma de referencia grafiada en planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: La de la norma de referencia.

Ancho mínimo lindero frontal: El de la norma de referencia.

Diámetro mínimo inscribible: El de la norma de referencia.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 44. NORMA PARTICULAR TT8

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

- La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.
- No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.
-

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Terciario.

- Son usos básicos: Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Industria compatible, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Industria incompatible, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 45. NORMA PARTICULAR TI1

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 0,90 m²/m².

Altura máxima: 7 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 250 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 10 metros.

Uso característico: Industrial.

- Son usos básicos: Industria compatible, Industria incompatible (en áreas industriales).
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 46. NORMA PARTICULAR TI2

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 0,80 m²/m².

Altura máxima: 10,50 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 15 metros.

Uso característico: Industrial.

- Son usos básicos: Industria compatible, Industria incompatible (en áreas industriales).
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 47. NORMA PARTICULAR TI3

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,75 m²/m².

Altura máxima: 11 metros.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

- En usos industriales, las naves podrán construirse pareadas dejando un retranqueo lateral de 5 metros en los linderos opuestos al medianero y adosadas a éste, o de cuatro en cuatro, de la misma manera, con lindero posterior común y con los retranqueos frontales mínimos correspondientes.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 500 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Industrial.

- Son usos básicos: Industria compatible, Industria incompatible (en áreas industriales).
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 48. NORMA PARTICULAR TI4

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Altura máxima: 11 metros para edificación de uso específico industrial; 15 metros para el resto.

Separación mínima a linderos: 5 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 3000 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 10 metros.

Uso característico: Industrial.

- Son usos básicos: Industria compatible, Industria incompatible (en áreas industriales).
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.

- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 49. NORMA PARTICULAR TI5

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Altura máxima: 11 metros.

Separación mínima a linderos: 5 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 5000 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 10 metros.

Uso característico: Industrial.

- Son usos básicos: Industria compatible, Industria incompatible (en áreas industriales).
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 50. NORMA PARTICULAR TI6

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.

No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Industrial.

- Son usos básicos: Industria compatible, Industria incompatible (en áreas industriales).
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Hotelero, Alojamiento turístico, Oficinas, Comercial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Camping, Alojamiento comunitario.

ARTÍCULO 51. NORMA PARTICULAR TD1

Ordenación: Alineación a vial

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.

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.

Edificabilidad: 1,85 m²/m². , salvo que en los planos se grafíe, entre paréntesis, un índice específico.

En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1985, cuya superficie sea menor a 500 m² y cuyo índice previsto por el plan sea inferior a 1 m²/m², el índice de edificabilidad será 1 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 metros.

Uso característico: Dotacional.

- Son usos básicos: Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible.

ARTÍCULO 52. NORMA PARTICULAR TD2

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,20 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Uso característico: Dotacional.

- Son usos básicos: Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible.

ARTÍCULO 53. NORMA PARTICULAR TD3

Ordenación: Edificación aislada.

La edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

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.

Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Separación mínima a linderos: 3 metros.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 250 m².

Diámetro mínimo inscribible: 13 metros.

Uso característico: Dotacional.

- Son usos básicos: Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible.

ARTÍCULO 54. NORMA PARTICULAR TD4

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: la de la norma de referencia grafiada en planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: La de la norma de referencia.

Ancho mínimo lindero frontal: El de la norma de referencia.

Diámetro mínimo inscribible: El de la norma de referencia.

Uso característico: Dotacional.

- Son usos básicos: Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.

- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible.

ARTÍCULO 55. NORMA PARTICULAR TD5

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.

No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Dotacional.

- Son usos básicos: Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos, Reunión y Recreo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Garaje, Aparcamiento público, Gasolinera, Infraestructuras.

- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible.

ARTÍCULO 56. NORMA PARTICULAR TD6

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: la de la norma de referencia grafiada en planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: La de la norma de referencia.

Ancho mínimo lindero frontal: El de la norma de referencia.

Diámetro mínimo inscribible: El de la norma de referencia.

Uso característico: Dotacional educativo.

- Son usos básicos: Educativo y cultural.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Sanitario y asistencial (como adscrito a uso básico), Deportivo (como adscrito a uso básico), Religioso (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Espectáculos (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 500 espectadores), Reunión y recreo (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 2000 m²), Garaje (en sótano, semisótano y superficie. Como adscrito a uso básico en cualquier planta), Aparcamiento público (en sótano, semisótano y superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 57. NORMA PARTICULAR TD7

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.

No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Dotacional educativo.

- Son usos básicos: Educativo y cultural.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Sanitario y asistencial (como adscrito a uso básico), Deportivo (como adscrito a uso básico), Religioso (como adscrito a uso básico), Alojamiento comunitario, Espectáculos (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 500 espectadores), Reunión y recreo (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 2000 m²), Garaje (en sótano, semisótano y superficie. Como adscrito a uso básico en cualquier planta), Aparcamiento público (en sótano, semisótano y superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 58. NORMA PARTICULAR TD8

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

- La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.
- No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Dotacional deportivo.

- Son usos básicos: Deportivo.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Educativo y cultural (como adscrito a uso básico), Sanitario y asistencial (como adscrito a uso básico), Religioso (como adscrito a uso básico, capillas y locales hasta 200 m²), Alojamiento comunitario, Espectáculos (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 500 espectadores), Reunión y recreo (como adscrito a uso básico, establecimientos hasta 2000 m²), Garaje (en sótano, semisótano y superficie. Como adscrito a uso básico en cualquier planta), Aparcamiento público (en sótano, semisótano y superficie), Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible, Gasolinera.

ARTÍCULO 59. NORMA PARTICULAR TD9

Ordenación:

En este tipo de ordenación no se permite ninguna edificación sobre rasante.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: No se permiten parcelaciones.

Uso característico: Dotacional aparcamiento en superficie.

- Son usos básicos: Garaje, Aparcamiento público.
- Son usos permitidos: Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible, Oficinas, Comercial, Industria compatible, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y recreo.

ARTÍCULO 60. NORMA PARTICULAR TD10

Ordenación: Volumetría específica.

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 en alineación a vial o edificación aislada en todos sus parámetros.

Edificabilidad: el índice grafiado en los planos entre paréntesis.

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela de acuerdo con el entorno y/o condicionantes jurídicos que pudieran existir. Los Estudios de Detalle se realizarán por parcelas o solares concretos.

Las bases para el Estudio de Detalle son:

- La edificabilidad máxima es la que se obtiene por aplicación del tipo de ordenación y grado de referencia.
- La altura máxima es de 10 plantas.
- Las condiciones de entorno (medianeras, servidumbres, etc.).
- La aproximación tipológica al tipo de ordenación de referencia.

Innecesariedad de Estudio de Detalle: Cuando pueda edificarse aplicando directamente las determinaciones del tipo de ordenación de referencia TR9, salvo en lo relativo al uso, la redacción del Estudio de Detalle será potestativa.

No será necesaria tampoco la tramitación de Estudio de Detalle cuando la edificación pretendida no supere las tres plantas de altura y se respeten las siguientes reglas:

- La separación mínima al resto de linderos será la misma que estas normas imponen a los predios colindantes.
- No hay restricciones en la separación a linderos con la vía pública u otros espacios de uso público, salvo que se grafíe en los planos.

Parámetros para parcelación:

Parcela mínima: 1000 m².

Diámetro mínimo inscribible: 22 metros.

Uso característico: Dotacional aparcamiento.

- Son usos básicos: Garaje, Aparcamiento público.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y recreo.

ARTÍCULO 61. NORMA PARTICULAR TNR

Esta norma es de aplicación en los ámbitos delimitados como núcleos rurales:

- Cuesta Blanca
- El Borricén
- El Plan
- El Portús
- Galifa
- La Guía
- La Magdalena
- La Manchica
- La Torre de Miranda
- Las Barracas y Los Corralones
- Los Balanzas
- Los Ingleses
- Los Martínez de Miranda
- Los Nietos de Miranda
- Los Nietos Viejos
- Los Pérez de La Palma
- Los Puertos
- Los Salazares
- Molino Derribado
- Perín
- Pozo De Los Palos
- San Isidro
- Tallante

Ordenación:

En este tipo de ordenación, las parcelas edificables deberán tener acceso rodado directo desde viario público existente, con un frente mínimo al mismo de 5 metros. Los servicios mínimos requeridos son: acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento por sistema de oxidación total. Las obras de urbanización necesarias para completar las indicadas anteriormente con respecto a las existentes, se ejecutarán por el solicitante de la edificación.

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.

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

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.

Índice de edificabilidad: La superficie edificable máxima será de 200 m² construidos por vivienda o de 500 m² para otros usos de entre los permitidos, solucionando siempre en el interior de la finca las necesidades de aparcamiento que genere.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación es de dos plantas o 7 metros, medidos sobre la rasante natural del terreno.

Condiciones particulares de la edificación:

La edificación, en general, tomará como referencia las tipologías tradicionales. Serán condiciones de las mismas:

- 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.
- 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 30º. 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.
- La cerrajería de rejas y barandillas será de fundición o hierro pintado. Se prohíbe la ejecución de balaustradas.
- 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.

Parámetros para parcelación:

- No podrán fraccionarse fincas donde resulten unidades de terreno inferiores a 500 m², descontando la superficie de cesión para viales que resulte en función de las condiciones de uso y volumen del apartado anterior.
- Tanto la finca matriz como la segregada deberán disponer de acceso independiente con frente mínimo de 5 metros a viales públicos existentes.

Usos:

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.

ARTÍCULO 62. NORMA PARTICULAR TES

Esta norma es de aplicación en el ámbito delimitado en planos como Valle de Escombreras.

Ordenación:

- No se fijan parámetros de volumen ni otros que afecten a las edificaciones, toda vez que éstas siempre tienen carácter auxiliar respecto de la instalación productiva.
- Se considera viario estructurante el constituido por el sistema viario formado por las carreteras CT-34, RM-320, RM-322, RM-F46 y Carretera del Puerto, en sus tramos interiores al ámbito. Para las parcelas colindantes con las franjas de terreno definidas como viario estructurante, es condición para el otorgamiento de las oportunas licencias y/o autorizaciones la cesión libre de cargas y gravámenes de las fracciones de propiedad que se sitúen en una distancia de 10 metros al eje del viario, así como la ejecución material de su urbanización. Para ello la propiedad habrá de recabar los informes y permisos que resulten procedentes.
- Para el resto de parcelas, habrá que evidenciar que disponen de acceso desde algún punto del citado viario, adecuado al uso previsto.
- Las nuevas instalaciones y edificaciones se separarán un mínimo de 30 metros de los límites del Suelo No Urbanizable de Protección Específica Ambiental definido en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral, allí donde las parcelas resulten colindantes con este tipo de suelo.

Uso característico: Gran Industria, entendido como tal el compuesto por instalaciones industriales que no se limitan al interior de una nave, sino que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus propias circulaciones y calles interiores, unificado todo ello por pertenecer a una misma empresa y bajo proceso productivo principal único, o empresas vinculadas directamente al proceso productivo que gestionen alguna de las fases del mismo.

Se admiten como usos compatibles todos aquellos usos complementarios que resulten precisos para el desempeño de la actividad y están, por tanto, adscritos al uso principal, siempre que no generen incompatibilidades entre sí. Ejemplos de ello pueden ser los comedores, economatos, botiquines, zonas deportivas y de recreo, oficinas, aparcamientos, etc. Estos usos se limitarán al uso del personal de los establecimientos industriales o al personal de empresas que presten servicios a dichos establecimientos, en aplicación de la normativa sobre riesgos inherentes a los accidentes graves por sustancias peligrosas

Los usos que se implanten deben resolver en el seno de su parcela todas las demandas que generen en materia de aparcamientos, infraestructuras, medidas correctoras ambientales, necesidades en materia laboral, sanitaria, social, etc. y, en general, todas las que precise la industria concreta que se pretende ubicar.

ARTÍCULO 63. NORMA PARTICULAR E

Ordenación:

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.

Uso característico: Equipamiento público.

- Son usos básicos: Oficinas, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Espectáculos.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Comercial (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Gasolinera, Infraestructuras.
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industria incompatible, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y recreo.

ARTÍCULO 64. NORMA PARTICULAR L

Ordenación:

Índice de edificabilidad: 0,02 m²/m².

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.

Uso característico: Espacio Libre público.

- Son usos permitidos: Oficinas (como adscrito al espacio libre), Comercial (como adscrito al espacio libre), Deportivo (como adscrito al espacio libre, instalaciones hasta 500 espectadores), Espectáculos (como adscrito al espacio libre), Reunión y recreo (como adscrito al espacio libre), Aparcamiento público (bajo rasante), Infraestructuras (bajo rasante).
- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Vivienda unifamiliar libre, Vivienda unifamiliar protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Industrial, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Religioso, Alojamiento comunitario, Garaje, Gasolinera.

ARTÍCULO 65. NORMA PARTICULAR S

Ordenación:

Índice de edificabilidad: No se fija.

Altura máxima: No se fija. En todo caso, deberán respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

Uso característico: Infraestructuras y servicios.

- Son usos básicos: Infraestructuras.
- Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar libre (como adscrito a uso básico para guarda y/o mantenimiento), Vivienda unifamiliar protegida (como adscrito a uso básico para

guarda y/o mantenimiento), Oficinas (como adscrito a uso básico), Industria compatible (como adscrito a uso básico), Garaje (como adscrito a uso básico).

- Son usos prohibidos: Vivienda colectiva libre, Vivienda colectiva protegida, Hotelero, Alojamiento turístico, Camping, Comercial, Industria no compatible, Educativo y cultural, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso, Alojamiento comunitario, Espectáculos, Reunión y recreo, Aparcamiento público, Gasolinera.

TÍTULO III
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

ARTÍCULO 66. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO

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 estas normas.

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

En el ámbito de suelo urbano del Casco Histórico, rige el régimen de protección específico establecido en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico.

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. 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, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

b) Son obras de restauración aquéllas 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.

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.

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.

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.

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.

TÍTULO IV
NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 67. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

1. Protección de atmósfera

1. No se permite evacuar humos, gases o vapores directamente al exterior por las fachadas o patios de todo género, debiendo ser evacuados por chimeneas hasta cubierta.

2. En los edificios de nueva construcción y otras construcciones 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 en los que se prevean actividades generadoras de humos o gases, 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 m² 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.

2. 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 metros sobre el nivel de la vía pública, como mínimo, y a más de 2 metros 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. 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.

4. 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 siempre y cuando disponga de la autorización del órgano ambiental competente, al tratarse de una operación de valorización de residuos.

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 o título habilitante que se precisa para realizar un relleno ponderará el modelo de integración paisajística y medioambiental que debe proponerse en el proyecto.

5. 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.

6. 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 público 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. 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 número y lugar dimensionados a la superficie y afluencia estimada.

ARTÍCULO 68. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

1. Protección de los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000

1. Todos los 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 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 especifica 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, o título habilitante que proceda, necesitarán de un informe previo favorable del órgano ambiental competente en la gestión del espacio protegido para su resolución.

2. 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:

- Títulos habilitantes en edificaciones existentes que no supongan aumento de volumen.
- Actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada, con o sin procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 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:

- Títulos habilitantes en Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin Sectorizar, que supongan:
  - Vallados de fincas.
  - Talas de masas arbóreas o arbustivas.
  - Movimientos de tierra y desbroces.
- Licencia Urbanística, cuando prevea afección a valores naturales.
- Actividades 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. 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. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

4. Movimientos de tierras

1. La ejecución de movimientos de tierras, roturaciones, desmonte, 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 obras o 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:

- 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.
- 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.
- La tierra vegetal extraída durante la fase de construcción se aprovechará y recuperará para los procesos de restauración.
- 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.
- 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.

- 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.

5. 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.

6. 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.

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 toxicas 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.

7. 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 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:

- Se prohíbe la tala o transporte de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.
- La poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por el Servicio Municipal de Parques y Jardines.
- 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.
- 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 mismos ni al nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

8. 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. 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.

3. 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.

4. En consecuencia con lo anterior, en las solicitudes de licencias de obras o actividades, que puedan afectar a las especies o hábitats, 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.

9. 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.

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 constatara que el grado de alteración no fuera compatible con su adecuada conservación se podría 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:

- 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.

- 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 metros).
  - 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.