



## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA

#### **ÍNDICE**

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES.....	10
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales .....	10
1.1.1 Alcance .....	10
1.1.2 Naturaleza y ámbito .....	10
1.1.3 Documentos del Plan General.....	10
1.1.4 Vigencia .....	11
1.1.5 Modificación.....	11
1.1.6 Revisión .....	12
1.1.7 Efectos y vinculación .....	12
1.1.8 Interpretación y jerarquización .....	12
1.1.9 Fuera de ordenación .....	13
1.1.10 Fuera de norma .....	14
1.1.11 Declaración de utilidad pública .....	14
1.1.12 Usos y obras provisionales .....	14
1.1.13 Deber de conservación y rehabilitación .....	15
1.1.14 Régimen indemnizatorio .....	16
1.1.15 Régimen de división de fincas .....	16
1.1.16 Publicidad del planeamiento.....	16
1.1.17 Cédula Urbanística .....	17
1.1.18 Cédula de Edificación .....	18
1.1.19 Documentación en soporte digital de proyectos .....	20
1.1.20 Codificación y abreviaturas .....	20
CAPÍTULO 2. Desarrollo del Plan General.....	21
Sección 1ª. Clases y categorías de suelo .....	21
1.2.1 Estructura general .....	21
1.2.2 División del territorio.....	21
Sección 2ª. Suelo urbano.....	22
1.2.3 Estructura .....	22
1.2.4 Categorías.....	23

Sección 3ª. Suelo urbanizable.....	23
1.2.5 Estructura .....	23
1.2.6 Categorías.....	24
1.2.7 Parámetros del sector .....	24
Sección 4ª. Suelo no urbanizable .....	24
1.2.8 Estructura .....	24
1.2.9 Categorías.....	25
Sección 5ª. Sistemas generales .....	27
1.2.10 Estructura .....	27
1.2.11 Determinaciones generales.....	27
1.2.12 Titularidad de los sistemas generales .....	28
1.2.13 Situación de los sistemas generales .....	28
1.2.14 Sistemas generales no previstos .....	29
CAPÍTULO 3. Definiciones y condiciones generales de los usos.....	30
Sección 1ª. Usos globales y pormenorizados.....	30
1.3.1 Usos globales.....	30
1.3.2 Usos pormenorizados.....	30
1.3.3 Tabla de usos globales y pormenorizados.....	31
1.3.4 Superficie dedicada .....	33
Sección 2ª. Relación entre usos .....	34
1.3.5 Uso característico .....	34
1.3.6 Usos permitidos.....	34
1.3.7 Usos condicionados.....	34
1.3.8 Usos prohibidos.....	35
Sección 3ª. Uso Primario.....	36
1.3.9 Uso primario agropecuario (AG) .....	36
1.3.10 Uso primario minero (AM) .....	36
Sección 4ª. Uso Industrial.....	37
1.3.11 Uso industrial genérico (I) .....	37
Sección 5ª. Uso Terciario .....	37
1.3.12 Uso terciario genérico (T) .....	37
1.3.13 Uso terciario comercial (TC) .....	38
1.3.14 Uso terciario hotelero (TH).....	39
1.3.15 Uso terciario oficinas (TO).....	40
Sección 6ª. Uso Dotacional.....	40
1.3.16 Uso de equipamiento genérico (Q) .....	40

1.3.17	Uso de equipamiento deportivo (QD)	41
1.3.18	Uso de equipamiento educativo (QE)	42
1.3.19	Uso de espacio libre (V)	42
Sección 7ª. Uso Redes		43
1.3.20	Uso de aparcamiento (CA)	43
1.3.21	Uso de infraestructuras genérico (F)	44
Sección 8ª. Uso Residencial		44
1.3.22	Uso residencial genérico (R)	44
1.3.23	Uso residencial unifamiliar (RU)	45
1.3.24	Uso residencial protegido (RP)	46
Sección 9ª. Uso natural y otros		46
1.3.25	Uso natural tierra (NT)	46
1.3.26	Uso natural agua (NA)	47
1.3.27	Otros usos (OT)	47
CAPÍTULO 4. Definiciones y condiciones generales de edificación		48
Sección 1ª. Parámetros de la parcela		48
1.4.1	Parcela urbanística	48
1.4.2	Manzana	48
1.4.3	Parcela mínima	48
1.4.4	Linderos	48
1.4.5	Alineación	48
1.4.6	Anchura de vial	49
Sección 2ª. Parámetros de posición, ocupación y edificabilidad		49
1.4.7	Rasante	49
1.4.8	Fachada	50
1.4.9	Línea de edificación	50
1.4.10	Fondo edificable	50
1.4.11	Retranqueo	50
1.4.12	Separación entre edificios	51
1.4.13	Superficie ocupada de parcela	51
1.4.14	Espacio libre de parcela	51
1.4.15	Área máxima ocupable de parcela	52
1.4.16	Coeficiente de ocupación de parcela	52
1.4.17	Superficie edificada	52
1.4.18	Superficie máxima edificable de parcela o edificabilidad máxima	53
1.4.19	Índice de edificabilidad de parcela	53

Sección 3ª. Parámetros de volumen y forma.....	54
1.4.20 Cota de referencia para la medición de alturas .....	54
1.4.21 Altura en plantas .....	54
1.4.22 Altura de la edificación.....	55
1.4.23 Altura de piso y altura libre .....	55
1.4.24 Construcciones permitidas por encima de la altura.....	55
1.4.25 Altillos.....	57
Sección 4ª. Primas de aprovechamiento .....	57
1.4.26 Incentivos al uso hotelero .....	57
1.4.27 Incentivos al uso dotacional.....	58
1.4.28 Incentivos al uso de aparcamiento.....	59
1.4.29 Incentivos por aparición de restos arqueológicos .....	59
Sección 5ª. Tipos de volumetría.....	60
1.4.30 Tipificación .....	60
1.4.31 Volumetría cerrada.....	61
1.4.32 Volumetría aislada.....	61
1.4.33 Volumetría flexible .....	62
CAPÍTULO 5. Ordenanzas municipales que desarrollan condiciones de uso, edificación y otras afectantes (OMU_I) .....	62
TÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	64
CAPÍTULO 1. Valores, protecciones y riesgos.....	64
CAPÍTULO 2. Normas específicas para la protección del medio ambiente .....	65
Sección 1ª. Condiciones comunes para la protección del medio ambiente.....	65
2.2.1 Alcance y responsabilidades en la protección del medio ambiente .....	65
2.2.2 Responsabilidades en la protección del medio ambiente .....	65
2.2.3 Protección del arbolado .....	66
2.2.4 Protección de flora .....	66
2.2.5 Protección de hábitats de interés comunitario.....	67
2.2.6 Especies exóticas invasoras.....	67
2.2.7 Protección de la fauna.....	67
Sección 2ª. Condiciones específicas para la protección del medio ambiente .....	68
2.2.8 Protección de los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000 .....	68
2.2.9 Valores agropecuarios.....	69
2.2.10 Valor de reserva para futuros sistemas.....	69

Sección 3ª. Condiciones comunes para el desarrollo urbanístico y obras .....	70
2.2.11 Directrices de protección ambiental en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	70
2.2.12 Mejora ambiental en suelo urbanizable de uso industrial.....	71
2.2.13 Prevención de incendios forestales.....	71
2.2.14 Movimiento de tierras en zonas con valores naturales .....	72
2.2.15 Vallados en zonas con valores naturales.....	73
2.2.16 Informe Ambiental Municipal .....	74
CAPÍTULO 3. Normas en relación con áreas de riesgos.....	75
2.3.1 Riesgos de inundación .....	75
2.3.2 Riesgos de la minería.....	75
2.3.3 Riesgos inherentes a los accidentes graves por las sustancias peligrosas .....	75
2.3.4 Riesgo por transporte de mercancías peligrosas .....	77
2.3.5 Suelos contaminados.....	77
2.3.6 Líneas eléctricas de alta tensión.....	78
2.3.7 Plantas solares fotovoltaicas .....	78
CAPÍTULO 4. Normas para la protección del patrimonio histórico-cultural .....	79
Sección 1ª. Patrimonio histórico arquitectónico .....	79
2.4.1 Aplicación y objeto .....	79
2.4.2 Uso de edificios catalogados .....	79
2.4.3 Obras en edificios catalogados.....	79
2.4.4 Grados de protección .....	80
2.4.5 Bienes de Interés Cultural .....	82
2.4.6 Obligación de mantenimiento.....	83
2.4.7 Edificios catalogados en estado de ruina .....	84
Sección 2ª. Patrimonio arqueológico y paleontológico .....	85
2.4.8 Ámbito de aplicación .....	85
2.4.9 Grados de protección arqueológica .....	85
2.4.10 Grados de protección paleontológica .....	87
2.4.11 Aparición de restos fuera de las áreas de protección .....	87
2.4.12 Formas de conservación de restos en inmuebles .....	88
Sección 3ª. Patrimonio arbóreo .....	88
2.4.13 Catálogo de Árboles Monumentales y Conjuntos Arbóreos de Cartagena.....	88
Sección 4ª. Índice de todos los elementos catalogados, con su codificación en ficha y plano y su grado de protección.....	89
CAPÍTULO 5. Normas de protección de Dominio Público .....	90

2.5.1 Dominio Público Marítimo Terrestres (MT) .....	90
2.5.2 Dominio Público Hidráulico (H) .....	90
2.5.3 Dominio Público Portuario (P).....	91
2.5.4 Dominio Público Ferroviario (F).....	91
2.5.5 Dominio Público de Carreteras (C) .....	91
2.5.6 Montes de Dominio Público (MP) .....	91
CAPÍTULO 6. Normas para la integración paisajística.....	92
2.6.1 Integración en la topografía y la vegetación. ....	92
2.6.2 Visualización y acceso al paisaje.....	93
2.6.3 Estudios de Integración Paisajística. ....	93
2.6.4 Contenido de los Estudios de Integración Paisajística. ....	93
CAPÍTULO 7. Ordenanzas municipales que desarrollan Normas de Protección (OMU_II).....	95
TÍTULO 3. NORMAS DE GESTIÓN.....	96
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales y actuaciones.....	96
3.1.1 Obtención de sistemas generales .....	96
3.1.2 Obtención de sistemas locales .....	96
3.1.3 Unidades de actuación .....	97
3.1.4 Actuaciones aisladas.....	97
CAPÍTULO 2. Intervención pública en el mercado del suelo .....	97
3.2.1 Áreas de tanteo y retracto .....	97
CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de gestión (NUfg) .....	97
CAPÍTULO 4. Ordenanzas municipales que desarrollan la gestión e intervención urbanística (OMU_III) .....	98
TÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	99
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales .....	99
4.1.1 Proyectos de urbanización .....	99
4.1.2 Proyectos de obras ordinarias de urbanización .....	99
4.1.3 Obras de urbanización complementarias a la edificación.....	99
4.1.4 Tramitación ambiental .....	99
CAPÍTULO 2. Normas de accesibilidad .....	100
CAPÍTULO 3. Normas de movilidad sostenible.....	100
CAPÍTULO 4. Normas de ecoeficiencia .....	101
CAPÍTULO 5. Ordenanzas municipales que desarrollan los proyectos de urbanización (OMU_IV).....	101

TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO (U) .....	102
CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación .....	102
Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías.....	102
5.1.1 Regulación de usos y construcciones en suelo urbano .....	102
5.1.2 Solares sin edificación .....	102
Sección 2ª. Ordenanzas (ORD) .....	103
5.1.3 Ordenanzas con volumetría expresa.....	103
5.1.4 Ordenanzas con volumetría implícita.....	104
Sección 3ª. Suelo urbano con ordenación remitida .....	106
5.1.5 Suelo urbano con ordenación remitida a plan especial .....	106
Sección 4ª. Suelo urbano de núcleo rural .....	106
5.1.6 Solar en suelo urbano de núcleo rural .....	106
5.1.7 División de fincas en suelo urbano de núcleo rural .....	107
5.1.8 Normas para la edificación.....	107
5.1.9 Planeamiento especial en núcleo rural .....	107
Sección 5ª. Suelo urbano especial .....	108
5.1.10 Suelo urbano especial .....	108
CAPÍTULO 2. Normas transitorias .....	108
5.2.1 Suelo urbano con ordenación remitida.....	108
CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento en suelo urbano (NUfp_U) .....	108
5.3.1 Índice de las zonas de división municipal en suelo urbano.....	108
5.3.2 Normas particulares de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano .....	108
TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE (Z) .....	109
CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación .....	109
Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías.....	109
6.1.1 Regulación de usos y construcciones en suelo urbanizable .....	109
6.1.2 Límites del sector .....	109
Sección 2ª. Sectores de suelo urbanizable sectorizado (ZZ).....	109
6.1.3 Listado de sectores de suelo urbanizable .....	109
6.1.4 Suelo urbanizable sectorizado ordenado en el plan .....	110
6.1.5 Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el plan .....	110
Sección 3ª. Áreas de suelo urbanizable sin sectorizar (ZS).....	110
6.1.6 Listado de áreas homogéneas de suelo urbanizable sin sectorizar .....	110
6.1.7 Criterios para la delimitación de sectores.....	110
6.1.8 Condiciones para el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sin sectorizar ..	112



Sección 4ª. Ámbitos de suelo urbanizable especial (ZE) .....	113
6.1.9 Listado de áreas homogéneas de suelo urbanizable especial sin sectorizar .....	113
CAPÍTULO 2. Normas transitorias .....	113
6.2.1 Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado .....	113
6.2.2 Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar .....	113
CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable (NUfp_Z).....	114
6.3.1 Relación de ámbitos en suelo urbanizable sectorizado .....	114
6.3.2 Relación de ámbitos en suelo urbanizable sin sectorizar.....	114
TÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (N) .....	115
CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación .....	115
Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías.....	115
7.1.1 Construcciones en suelo no urbanizable.....	115
7.1.2 Construcciones permitidas en suelo de uso agropecuario .....	115
7.1.3 Construcciones permitidas en suelo de uso natural tierra .....	117
7.1.4 Usos y construcciones autorizados excepcionalmente.....	118
7.1.5 Condiciones construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable .....	118
7.1.6 Protección frente a la formación de nuevos asentamientos de población .....	119
Sección 2ª. No urbanizable de protección específica (NE).....	119
7.1.7 Condiciones particulares para suelo no urbanizable de protección específica .....	119
Sección 3ª. Suelo No urbanizable protegido por el planeamiento (NP).....	121
7.1.8 Condiciones particulares para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento	121
7.1.9 Construcciones permitidas en suelo de uso agropecuario de secano protegido por planeamiento (NP-AG-SEC) .....	123
7.1.10 Construcciones permitidas en suelo de uso natural tierra protegido por planeamiento (NP-NT-ECO) .....	124
7.1.11 Construcciones permitidas en suelos protegidos en el entorno del Mar Menor (NP-OT-MARME) .....	125
Sección 4ª. No urbanizable inadecuado (NI) .....	126
7.1.12 Condiciones particulares para el Suelo no urbanizable inadecuado.....	126
CAPÍTULO 2. Normas transitorias .....	127
7.2.1 Construcciones existentes.....	127
CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento en no urbanizable (NUfp_N).....	127
TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE SISTEMAS GENERALES (G).....	128
CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación .....	128
Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías.....	128

8.1.1 Regulación subsidiaria .....	128
Sección 2ª. Sistema general de equipamientos (GQ) .....	128
8.1.2 Subsistema de equipamientos de servicios básicos .....	128
8.1.3 Subsistema de equipamientos comunes .....	128
Sección 3ª. Sistema general de espacios libres (GV) .....	129
8.1.4 Subsistema de espacios libres comunes .....	129
8.1.5 Subsistema de espacios libres naturales .....	129
Sección 4ª. Sistema general de comunicaciones (GC) .....	129
8.1.6 Subsistema viario .....	129
8.1.7 Subsistema ferroviario .....	130
8.1.8 Subsistema portuario .....	130
Sección 5ª. Sistema general de infraestructuras (GI) .....	131
8.1.9 Subsistema de infraestructuras comunes .....	131
8.1.10 Subsistema de infraestructuras hidráulicas .....	131
CAPÍTULO 2. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento de sistemas generales (NUfp_G) .....	131
TÍTULO 9. DISPOSICIONES FINALES .....	132
Sección 1ª. Disposiciones derogatorias .....	132
9.1.1 Disposición derogatoria única .....	132
Sección 2ª. Disposiciones transitorias .....	136
9.1.2 Disposición transitoria primera: Terrenos en proceso de ejecución urbanística .....	136
9.1.3 Disposición transitoria segunda: Parcelas existentes .....	136
9.1.4 Disposición transitoria tercera: Condiciones de edificación y uso del suelo remitidas a Ordenanza municipal .....	137

## TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

### CAPÍTULO 1. Disposiciones generales

#### 1.1.1 Alcance

El objeto del presente Plan General es la ordenación integral del territorio municipal, comprendiendo los aspectos siguientes de la actividad urbanística:

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

#### 1.1.2 Naturaleza y ámbito

1. El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de Plan General Municipal de Ordenación con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de planes. El Plan General es un instrumento urbanístico que presenta las características de las disposiciones administrativas de carácter general y naturaleza reglamentaria.

2. El ámbito territorial se extiende a la totalidad del término municipal de Cartagena.

#### 1.1.3 Documentos del Plan General

El contenido documental del presente Plan General es el siguiente:

1. Memoria
  - Memoria informativa
  - Memoria justificativa
  - Memoria de ordenación
  - Estudio de impacto territorial (incluyendo estudio de movilidad)
2. Planos de Información
3. Planos de Ordenación
4. Normas Urbanísticas
5. Catálogo de elementos a proteger
6. Programa de Actuación
7. Estudio económico-financiero
8. Informe de sostenibilidad económica
9. Otros documentos
  - Estudio de riesgos por sustancias peligrosas
  - Estudio de la zonificación acústica

### **1.1.4 Vigencia**

1. El Plan General tendrá vigencia indefinida y será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación en el BORM del acuerdo de aprobación definitiva, no entrando en vigor hasta que se haya publicado íntegramente el texto normativo, incluyendo su índice de documentos.
2. La vigencia indefinida del Plan General está sujeta a las preceptivas revisiones del planeamiento cuando se produzcan las circunstancias previstas en estas normas urbanísticas y de las eventuales modificaciones que puedan transmitirse durante su vigencia.
3. La entrada en vigor del Plan General le otorga los efectos jurídicos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad, previstas en la legislación urbanística.

### **1.1.5 Modificación**

1. Se considera modificación de planeamiento, la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el presente plan como posibilidad de ajuste y no alcancen el supuesto de revisión, no incidiendo en el modelo territorial, en la globalidad del plan, ni distorsione la concepción global de los sistemas generales. La calificación de estructural o no estructural de la modificación se hará de conformidad con la legislación urbanística vigente.

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

- Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales y espacios libres públicos o equipamientos públicos, ni supongan incremento de edificabilidad respecto a la prevista en el ámbito afectado.
- La corrección de errores materiales aritméticos o de hecho, que corresponderá al órgano que aprobó definitivamente.
- La delimitación de unidades de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística, que se ajustará al procedimiento específico establecido al efecto.
- La corrección del aprovechamiento de los sectores tras ajustar la superficie de dominio público presente en el ámbito.

2. En el caso de existencia de valores naturales a proteger tales como hábitats naturales de interés comunitario, terrenos forestales, poblaciones reconocibles de especies protegidas de la flora o fauna, humedales, arboledas y lugares de interés geológico, cualquier propuesta de modificación del planeamiento que implique un cambio de la clasificación habrá de justificar que se mantiene el nivel de protección otorgado por el plan a los mismos o que ésta deviene innecesaria por razones fundamentadas de interés público.

### **1.1.6 Revisión**

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

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

- Por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económicas o sociales, que incidan sustancialmente en la ordenación establecida.
- El agotamiento de la capacidad del plan para el cumplimiento del 70% de sus previsiones.
- Que el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un plan territorial de superior jerarquía que así lo exigiese expresamente.

3. Transcurrido el plazo de 12 años, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión del Plan General. Al margen de este plazo, se podrán revisar las previsiones de su ejecución cada cuatro años, conforme al grado de ejecución alcanzado en ese momento y los datos relativos al ritmo de crecimiento.

### **1.1.7 Efectos y vinculación**

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

2. El Plan General y los instrumentos que lo desarrollan obligan tanto a los particulares como a las Administraciones Públicas.

3. La aprobación de los planes urbanísticos y la delimitación de unidades de actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

### **1.1.8 Interpretación y jerarquización**

1. Las normas del Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la memoria.

2. Las referencias a disposiciones legales quedarán directamente sustituidas por las nuevas que entren en vigor, en la forma que estas determinen.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor detalle, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

5. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las escritas, salvo que, del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimentara mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

6. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en este plan y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.

Los límites de las zonas, áreas, sectores o sistemas, unidades de actuación, podrán precisarse en los correspondientes Planes Parciales o Especiales, Estudios de Detalle, reparcelaciones o Proyectos de Urbanización, de acuerdo con los siguientes criterios:

1.- Los ajustes habrán de responder a:

- a) Alineaciones vigentes
- b) Características topográficas
- c) Límites de propiedad
- d) Existencia de elementos de interés

2.- No podrán producir distorsiones en la forma de las unidades de zona, área, sector o sistema ni aumentos o disminuciones en más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en los planos (cinco por ciento).

7. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, la mejora de los espacios libres, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y el interés general de la colectividad.

### **1.1.9 Fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de la presente revisión del Plan General que resulten sustancialmente disconformes con las determinaciones en ella contenida serán considerados fuera de ordenación. A estos efectos se considera sustancialmente disconforme con las determinaciones del plan la ocupación de suelo previsto como viales y dotacional público.

2. Los edificios e instalaciones considerados fuera de ordenación 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.

- Se permiten las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación.
- Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en plazo determinado, desde la fecha en que se pretendiera realizarlas o sean necesarias para reparar los daños sufridos por obras en edificios o solares colindantes.
- Podrán autorizarse de forma provisional nuevas actividades y las obras de adecuación necesarias para su implantación cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento.

En estos dos últimos supuestos, será preceptiva la renuncia a las posibles indemnizaciones y/o incremento del valor de expropiación que puedan resultar como consecuencia de dichas autorizaciones.

#### **1.1.10 Fuera de norma**

1. Las edificaciones o instalaciones que incumplan alguna condición normativa pero no sean consideradas fuera de ordenación conforme a lo señalado con anterioridad, serán consideradas fuera de norma.

2. Además de lo señalado para las edificaciones fuera de ordenación, podrán autorizarse los usos, las actividades económicas y las obras de ampliación, mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo que determinó dicha disconformidad. Será preceptiva la renuncia a las posibles indemnizaciones y/o incremento del valor de expropiación que puedan resultar como consecuencia de dichas autorizaciones.

#### **1.1.11 Declaración de utilidad pública**

1. La aprobación del presente Plan General, así como los demás instrumentos urbanísticos que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

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

#### **1.1.12 Usos y obras provisionales**

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico con tal carácter y se consideren compatibles por no dificultar su ejecución, y siempre que se

justifique su necesidad y su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. El Ayuntamiento, motivadamente, y sin derecho a indemnización, podrá acordar el cese de la actividad y la demolición de las instalaciones y edificaciones autorizadas como provisionales.

3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior se exigirá aval o depósito en cuantía suficiente y el titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento lo solicite.

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

- La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, así como otras circunstancias análogas.

5. El peticionario deberá presentar una memoria justificativa, suscrita en su caso por técnico competente, indicando materiales a emplear, justificando el carácter desmontable de la instalación o del uso y señalando su previsión de duración en el tiempo.

6. Los Títulos habilitantes que afecten a obras y usos provisionales, o situación de fuera de ordenación y de fuera de norma, se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente, con las finalidades exigidas en la Legislación Hipotecaria.

### **1.1.13 Deber de conservación y rehabilitación**

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

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



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

4. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando la Administración ordene obras para obtener mejoras de interés general y se supere dicho límite, las obras que lo rebasen correrán a cargo de los fondos de la Administración que las ordene.

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

#### **1.1.14 Régimen indemnizatorio**

1. La ordenación establecida en el presente plan no confiere derechos indemnizatorios a los propietarios, salvo en los supuestos establecidos en la legislación estatal vigente.

2. Todos los parámetros de ordenación tienen carácter limitativo sin que configuren el derecho del propietario, que puede estar limitado por otros condicionantes tales como la protección de patrimonio, la situación de colindantes o la propia morfología de la parcela.

3. En ningún caso la Administración, por cuestiones ajenas a la misma, viene obligada a indemnizar al titular de un predio que no pueda implantar los usos que permite el planeamiento o no pueda hacerlo con la intensidad máxima prevista en él.

#### **1.1.15 Régimen de división de fincas**

1. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

2. Las fincas cuya superficie resulte afectada por distintas clasificaciones o categorías urbanísticas del suelo ("sectorizado" o "sin sectorizar" en suelo urbanizable; "consolidado" o "sin consolidar" en suelo urbano, y las derivadas de las distintas causas legales y formas de protección, en suelo no urbanizable) o por la reserva o calificación que implique el destino de parte de éstas a dotaciones públicas (viales, espacios libres, equipamientos y otras infraestructuras, contempladas en el planeamiento correspondiente), podrán dividirse ajustando la delimitación de las fincas resultantes a tales circunstancias.

#### **1.1.16 Publicidad del planeamiento**

1. El Plan General y sus instrumentos de desarrollo son públicos y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, tanto en periodos de información pública como tras su aprobación definitiva.

2. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del Plan General y sus instrumentos de desarrollo en las dependencias y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. En esas dependencias se dispondrá de acceso al contenido del Plan General y del planeamiento de desarrollo con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva y de sus eventuales modificaciones en tramitación. El Ayuntamiento tendrá a disposición de quien la solicite copias completas de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

3. De igual modo se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento anteriormente citados sin perjuicio del pago de la tasa de aplicación.

4. El Ayuntamiento publicará por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualquier acto de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Igualmente, el Ayuntamiento facilitará a través de su portal web la consulta de todos los instrumentos de planeamiento aprobados (Plan General y planeamiento de desarrollo) y el estado de la gestión de las unidades de actuación delimitadas. A este efecto se incorporarán las copias de dichos documentos con información que deberá ser verificada y actualizada.

5. Toda la información sobre las determinaciones del planeamiento y de la gestión se volcarán de manera unitaria en un Sistema de Información Geográfica (SIG) de temática urbanística para su consulta por los usuarios autorizados.

6. Cuando una alteración de la ordenación urbanística que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado, a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

### **1.1.17 Cédula Urbanística**

1. La Cédula Urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico y del grado de desarrollo aplicable a una finca, sector o unidad de actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente en el momento de su expedición.

2. Se emitirá en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha de la solicitud o de la de presentación de la documentación complementaria en caso de requerimiento posterior.

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

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

5. Contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

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

### **1.1.18 Cédula de Edificación**

1. La Cédula de Edificación es el documento acreditativo del régimen urbanístico y las condiciones técnicas aplicables a una parcela o solar en suelos consolidados en el momento de su expedición que sirva de base para la redacción del proyecto de obra correspondiente.

A este efecto, se entiende por suelos consolidados aquellos que estén ordenados y no precisen futuros procesos de equidistribución.

2. Se emitirá en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha de la solicitud o de la de presentación de la documentación complementaria, en caso de requerimiento posterior.

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

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

5. Contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Situación de la finca, con referencia la calle y número de policía y al ámbito o núcleo en el que se encuentra, así como al número catastral, con indicación de si está o no edificada.
- Clasificación y categoría del suelo en la que se encuentre enclavada.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, de acuerdo con la norma de aplicación, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación, las condiciones de volumen, higiénicas, estéticas, usos, protección, etc.
- Condiciones específicas que puedan serle de aplicación respecto a la legislación sectorial u otras afecciones que pudieran existir.
- Indicación del grado de urbanización de la zona y de la parcela en concreto, así como los requisitos mínimos e indispensables para dotar a la parcela de las infraestructuras necesarias para que esta adquiera la condición de solar, especificando en este caso el porcentaje que le correspondería pagar al propietario del importe total de las obras de urbanización a realizar.
- Indicación de las afecciones o cargas urbanísticas en el supuesto de que sea una parcela resultante de la reparcelación.
- Modo de obtención para el dominio público por la Administración, en el caso de tratarse de una parcela calificada por el planeamiento como actuación aislada sin adscribir a ninguna unidad de actuación.
- Plano de ordenación en que figuren las alineaciones y rasantes, señalando en el mismo la situación de la finca sobre la que se solicita la información, acompañado de ser necesario del plano catastral para una mejor definición.
- En su caso, las condiciones específicas de edificación, uso o afecciones, de aplicación a la parcela, o la ordenación volumétrica, de haberse aprobado para la misma un Estudio de Detalle.

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

### **1.1.19 Documentación en soporte digital de proyectos**

1. En todos los proyectos que acompañen a la tramitación y que sean presentados se acompañará en soporte informático la documentación completa del mismo según las normas de formato que establezca el Ayuntamiento.

2. En el caso de presentación de documentación modificativa del proyecto en trámite, siempre se aportará en soporte informático la documentación refundida formada por la documentación modificada más la subsistente del proyecto original, sustituyendo íntegramente a la inicialmente aportada.

3. La falta de cumplimentación de este requisito tendrá las mismas consecuencias que cualquier otra deficiencia en la documentación aportada, impidiendo la continuación de la instrucción del expediente administrativo cuando proceda.

4. El Ayuntamiento regulará en cada momento los formatos de presentación exigibles para adecuarse permanentemente a los estilos de trabajo habituales de las oficinas de proyectos, a los propios medios municipales de manipulación de la información y a sus propias necesidades de archivo.

5. Lo dispuesto en este artículo es aplicable a los siguientes documentos y sus modificaciones, con carácter meramente enunciativo:

- Proyectos de modificación de planeamiento general
- Proyectos de planeamiento especial de cualquier tipo
- Proyectos de planeamiento parcial
- Proyectos de estudios de detalle
- Proyectos de delimitaciones de unidades de actuación
- Proyectos de reparcelación
- Proyectos de urbanización
- Proyectos de edificación
- Proyectos para la obtención de licencias de actividad

### **1.1.20 Codificación y abreviaturas**

Este plan, a la hora de establecer codificaciones y abreviaturas se basa en el esquema contenido en el Anexo 1 (ITU-PL1-A1) de la "Instrucción Técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento", en adelante ITU-PL1.

## **CAPÍTULO 2. Desarrollo del Plan General**

### **Sección 1ª. Clases y categorías de suelo**

#### **1.2.1 Estructura general**

El conjunto del territorio del término municipal se estructura en las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo urbano (U)
  - Suelo urbano consolidado (UC)
  - Suelo urbano sin consolidar (US)
  - Suelo urbano de núcleo rural (UR)
  - Suelo urbano especial (UE)
- Suelo urbanizable (Z)
  - Suelo urbanizable sectorizado (ZZ)
  - Suelo urbanizable sin sectorizar (ZS)
  - Suelo urbanizable especial (ZE)
- Suelo no urbanizable (N)
  - Suelo no urbanizable de protección específica (NE)
  - Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NP)
  - Suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística (NI)

#### **1.2.2 División del territorio**

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

2. Según las clases y categorías de suelo, una zona corresponde conceptualmente:

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

- En suelo urbanizable sin sectorizar:
  - A cada área con condiciones homogéneas para su posible sectorización.
- En suelo no urbanizable:
  - A cada zona con características uniforme dentro de cada una de las categorías y tipos de suelo.

3. Además de su denominación, cada zona de división municipal tiene asignado un código formado por un subcódigo que indica el tipo de suelo seguido de un guion (-) y dos o más caracteres de forma que el ámbito resulte identificado de forma inequívoca.

Los subcódigos que identifican el tipo de suelo son:

- U para suelo urbano común (consolidado y sin consolidar)
- UR para suelo urbano de núcleo rural
- UE para suelo urbano especial
- ZZ para suelo urbanizable sectorizado
- ZS para suelo urbanizable sin sectorizar
- ZE-S para suelo urbanizable especial sin sectorizar
- NE para suelo no urbanizable de protección específica
- NP para suelo no urbanizable protegido por el planeamiento
- NI para suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano

Ejemplos:

Ámbito de "Suelo urbano de Los Barreros" → Código: U-BA

Ámbito del "Sector Los Dolores 4" → Código: ZZ-LD4

## **Sección 2ª. Suelo urbano**

### **1.2.3 Estructura**

El suelo urbano se estructura en las siguientes situaciones y categorías:

- Suelo urbano ordenado por el plan (U)
  - Suelo urbano consolidado (UC)
  - Suelo urbano sin consolidar (US)
- Suelo urbano con ordenación remitida
- Suelo urbano de núcleo rural (UR)
- Suelo urbano especial (UE)

La delimitación de suelos urbanos figura en los planos de ordenación, así como los suelos incluidos en unidades de actuación, en cuyas fichas se distingue si se trata de suelo consolidado o sin consolidar.

### 1.2.4 Categorías

1. Suelo urbano ordenado en el plan es el suelo que, estando clasificado como urbano, tiene fijadas todas sus características de ordenación en el plan general directamente, sin que se remita a planeamiento de desarrollo. Este suelo tiene definidas sus determinaciones en materia de usos, volúmenes edificables, alineaciones y rasantes. No obstante, podrá detallarse la ordenación mediante la tramitación de Estudios de Detalle o planeamiento especial en los supuestos en que proceda.

Para que una superficie en suelo urbano tenga consideración de solar debe disponer de frente a vial pavimentado que cuente con alumbrado público, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

2. Se considera suelo urbano sin consolidar el terreno que este plan incluye dentro de unidades de actuación, salvo que en la ficha de la unidad de actuación se indique expresamente que se trata de suelo urbano consolidado, por ser actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado. El resto de suelo urbano se considera suelo consolidado.

3. Suelo urbano con ordenación remitida a plan especial es el suelo que, estando clasificado como urbano, por sus características singulares o por la necesidad de realización de actuaciones urbanísticas específicas, su ordenación queda remitida a planeamiento de desarrollo, en concreto a plan especial.

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

5. Suelo urbano especial es aquel suelo urbanizado que, por sus características singulares, no puede regirse por las normas generales del suelo urbano común.

## Sección 3ª. Suelo urbanizable

### 1.2.5 Estructura

El suelo urbanizable se estructura en las siguientes situaciones:

- Suelo urbanizable sectorizado (ZZ)
  - Suelo urbanizable sectorizado ordenados por el plan general
  - Suelo urbanizable sectorizado con ordenación remitida
- Suelo urbanizable sin sectorizar (ZS)
- Suelo urbanizable especial sin sectorizar (ZE-S)



### **1.2.6 Categorías**

1. El suelo urbanizable sectorizado está constituido por los terrenos aptos para su transformación urbanística sobre los que se determine la ejecución de su urbanización.
2. Suelo urbanizable sectorizado ordenado en el plan es el suelo que, estando clasificado como urbanizable y dividido en sectores, tiene fijadas todas sus características de ordenación (usos, volúmenes edificables, alineaciones y rasantes) en el Plan General directamente, sin que se remita a planeamiento de desarrollo.
3. Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el plan es el suelo que, estando clasificado como urbanizable y dividido en sectores, tiene remitida su ordenación a planeamiento de desarrollo, bien en vigor, bien pendiente de redacción.
4. Integran el suelo urbanizable sin sectorizar el resto de los terrenos incluidos en el suelo urbanizable que no se incluyen en un sector. El plan identifica las zonas de división municipal de suelo urbanizable sin sectorizar con áreas homogéneas, es decir, áreas con un mismo uso global, aprovechamientos de referencia y condiciones particulares de sectorización.
5. Cuando en un suelo urbanizable, sectorizado o sin sectorizar, se dan características singulares de usos o urbanización parcial existente que requiere de un planeamiento especial para hacer viable su desarrollo urbano, este se considera suelo urbanizable especial.

### **1.2.7 Parámetros del sector**

1. Se entiende por sector la superficie de suelo urbanizable delimitada para su ordenación mediante la redacción de un plan parcial.
2. Un sector puede tener vinculados sistemas generales contiguos o discontinuos al mismo.
3. De la suma de la superficie del sector más los sistemas generales, ya sean contiguos o discontinuos, menos los dominios públicos existentes, se obtiene la superficie del ámbito que genera aprovechamiento.
4. La edificabilidad de un sector es la resultante de multiplicar la superficie del ámbito por su aprovechamiento de referencia. La edificabilidad entre la superficie del sector da el aprovechamiento resultante del mismo.

## **Sección 4ª. Suelo no urbanizable**

### **1.2.8 Estructura**

1. El suelo no urbanizable es aquel que no es apto para su transformación urbanística.
2. El suelo no urbanizable se estructura en las siguientes categorías:
  - El suelo no urbanizable de protección específica (NE).
  - El suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NP).

- El suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística (NI).

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

### 1.2.9 Categorías

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

Este plan ha subcategorizado este suelo en los siguientes tipos:

- Naturales agua (NE-NA): lo conforman los suelos protegidos por su relación con las aguas:
  - a) De protección de costas (COS): Es suelo con la condición de dominio público marítimo terrestre de acuerdo con la legislación de costas y con la condición de dominio público portuario de acuerdo con la legislación de puertos del Estado.
  - b) De protección de cauces (CAU): Es suelo de protección de cauces delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Naturales tierra (NE-NT): incluye los suelos protegidos por su valor medioambiental por estar incluido en los siguientes espacios:
  - a) De protección ambiental (AMB): Es suelo de protección ambiental delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
  - a) De protección geomorfológica (GEO): Es suelo de protección geomorfológica por pendientes delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
  - b) De protección paisajística (PAI): Es suelo de protección paisajística delimitado en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Agropecuario (NE-AG-TRA): se asigna a los suelos agrícolas de alto valor productivo, correspondientes a las zonas regables del trasvase, señalados por las Directrices y Plan de Ordenación de Litoral como Suelos de Protección Agrícola, que no han sido incluidos en ningún otro uso.

Puesto que las delimitaciones de estos suelos tienen carácter heredado respecto de la legislación o instrumentos de ordenación de rango superior, cualquier alteración de los mismos que determine nuevas delimitaciones supondrá la inmediata alteración de esas delimitaciones en este planeamiento general. Si, como consecuencia de ello, resultaran terrenos sin clasificación expresa, ésta se tomará de la inmediata clase y categoría de suelo colindante. En este último supuesto, cuando el suelo colindante sea urbanizable sectorizado

o urbano, los terrenos sin clasificación se entenderán como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo, salvo modificación del planeamiento en otro sentido.

2. Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento es aquel que, justificado por sus valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, cultural, paisajístico o por otras riquezas naturales, se preservan del proceso de urbanización.

Se delimitan los siguientes tipos dentro de esta categoría:

- Agropecuario (NP-AG): lo forman los suelos con uso actual agropecuario con valores merecedores de protección, distinguiéndose dos situaciones:
  - Zona agrícola de regadío intensivo (REG): Los suelos regables de la cota 120 del campo de Cartagena, en el entorno de La Aljorra y El Albujón, para proteger el modo de explotación agrícola rentabilizando las inversiones de expansión de regadíos realizadas.
  - Zona agrícola de secano (SEC): Los suelos del secano tradicional al oeste del municipio desde el norte del espacio natural protegido de la Sierra de La Muela y alrededor de los Lugares de Interés Comunitario de los Cabezos del Pericón y Sierra de Los Victorias.
- Naturales tierra (NP-NT-ECO): lo constituyen los terrenos en los que, sin tener una legislación específica de protección, se han identificado valores ambientales como Lugares de Interés Geológico, hábitats, microrreservas o corredores ecológicos, incluyendo terrenos próximos intermedios de conexión entre ellos.
- Minero (NP-AM-MIN): se grafían así los suelos en los que se localiza zonas aprovechables para la obtención de recursos minerales, de acuerdo con la propuesta del POT de Recursos Minerales de la Región de Murcia, en proceso de aprobación.
- Otros (NP-OT): se asigna a los suelos que merecen una protección especial por contener o estar próximos a un valor localizado en el territorio.
  - a) De protección del Mar Menor (MARME): los suelos que rodean el Mar Menor para proteger este enclave natural.
  - b) De protección de Sitio Histórico (SHIS): los suelos afectos por la declaración de BIC con categoría de Sitio Histórico.

3. Tiene la categoría de suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística aquél que este plan delimita para preservarlo del proceso urbanizador en base al modelo de desarrollo propuesto.

Se delimitan los siguientes usos pormenorizados para esta clasificación de suelo:

- Agropecuario (NI-AG-COMP): lo constituyen los terrenos aptos para la actividad agropecuaria.
- Naturales tierra (NI-NT-IMPR): lo forman los suelos que por su morfología o su ubicación no son aptos para la actividad agropecuaria.
- Otros (NI-OT-DEF): se asigna a las zonas de defensa de uso militar por no estar destinadas a su transformación urbanística.

## Sección 5ª. Sistemas generales

### 1.2.10 Estructura

1. Los sistemas generales son aquellos elementos que establecen la estructura general del territorio en la totalidad del término municipal.

2. Los sistemas generales que se contemplan son:

- Sistema general de equipamientos (GQ)
  - Subsistema de equipamientos de servicios básicos: Cementerios, centros de protección animal, centros de higiene, mercados, mataderos, zoológicos, parques de atracciones, recintos feriales, comisarías, parques de bomberos, defensa, cárceles, etc.
  - Subsistema de equipamientos comunes: Equipamientos administrativos, de bienestar social, asistenciales, bibliotecas, museos, teatros, auditorios, iglesias, deportivos, educativos, hospitales, etc.
- Sistema general de espacios libres (GV)
  - Subsistema de espacios libres comunes: Zonas verdes, jardines, áreas peatonales, espacios libres equipados, etc.
  - Subsistema de espacios libres naturales: Espacios naturales.
- Sistema general de comunicaciones (GC)
  - Subsistema viario: Carreteras, caminos, aparcamientos, carriles bici, vías peatonales, etc.
  - Subsistema ferroviario: Estaciones, vías férreas, áreas de maniobra y depósito, etc.
  - Subsistema portuario: Puertos comerciales, deportivos, etc.
- Sistema general de infraestructuras (GF)
  - Subsistema de infraestructuras comunes: Abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, electricidad, hidrocarburos, telecomunicaciones, residuos, etc.
  - Subsistema de infraestructuras hidráulicas: Encauzamiento de ramblas y barrancos, canalizaciones, etc.

3. Todos aquellos equipamientos, espacios libres, vías de comunicación e infraestructuras que el Plan General no identifique como sistema general se considera sistema local.

### 1.2.11 Determinaciones generales

1. En este plan no se consideran los sistemas generales como una clase de suelo. No obstante, tienen una regulación urbanística propia e independiente de la clase de suelo sobre la que se sitúan.

2. En caso de coincidencia de varios tipos de sistema general sobre un mismo terreno, como sucede en redes lineales de infraestructuras que coinciden con el viario, se establece con carácter un orden de prelación al calificar los suelos:

1. Sistema general de comunicaciones
2. Sistema general de espacios libres
3. Sistema general de equipamientos
4. Sistema general de infraestructuras

### **1.2.12 Titularidad de los sistemas generales**

1. Este plan califica como sistemas generales tanto los de carácter público como los que, aun perteneciendo a entidades privadas, se destinan a la prestación de un servicio público o social.

2. Los terrenos calificados como sistemas generales en los que no se precise que su titularidad sea pública se señalaran añadiendo un asterisco (\*) a su identificación. No se precisa que estos terrenos sean obtenidos por el municipio.

### **1.2.13 Situación de los sistemas generales**

1. El Plan General diferencia los sistemas generales de carácter público según hayan sido obtenidos o no:

- Existentes: aquellos sistemas generales cuya titularidad es efectivamente pública. Se identifican en los planos añadiendo (-O) a la etiqueta del sistema general.
- Previstos: aquellos sistemas generales pendientes de obtener. Se identifican en los planos añadiendo (-X) a la etiqueta del sistema general cuando se prevé su obtención por expropiación o (-sector) cuando se prevé obtener por vinculación o adscripción a un sector determinado.

2. En función del grado de concreción del sistema general, este puede estar:

- Vinculado: cuando el Plan General indica el sector en el que se materializará el aprovechamiento asignado para su obtención.
- Adscrito: cuando el Plan General no singulariza el sector en el que se materializará el aprovechamiento asignado para su obtención, quedando asignado a suelo sin sectorizar.

3. En función de la necesidad de su obtención para lograr los objetivos del plan se habla de sistemas generales previstos de carácter:

- Preferente: los que se vinculen al suelo urbano o urbanizable sectorizado para su obtención en el plazo estimado en el Plan General, así como los que están pendientes de expropiación.
- Diferido: los que se adscriban al suelo urbanizable sin sectorizar para su futura obtención o se identifiquen como suelo con valor para futuros sistemas.

4. El municipio decidirá, en el momento de sectorización de suelo urbanizable, la vinculación a un sector de sistemas generales previstos adscritos al suelo urbanizable sin sectorizar para su obtención, así como la superficie vinculada y a qué clase de sistema general se incorporan, en atención a criterios de coherencia, funcionalidad y oportunidad, procurando la obtención de espacios continuos que permitan la afección del suelo a la finalidad urbanística pretendida.

#### **1.2.14 Sistemas generales no previstos**

1. En orden a facilitar la futura localización de sistemas generales no previstos, se han reservado suelos a los que se imponen limitaciones de uso de modo que no se dificulte su posterior expropiación u obtención por vinculación o adscripción a sectores futuros. Se identifican como suelos en los que se localiza el valor de reserva para futuros sistemas (vFS). Estos terrenos serán susceptibles de incorporarse a la estructura general, momento en el que se decidirá la categoría de sistemas generales a la que se incorporarán.

2. Si en desarrollo del plan estos terrenos quedaran incluidos en una futura sectorización, podrán ordenarse libremente por el planeamiento de desarrollo debiendo destinarse a sistemas generales o locales.

## **CAPÍTULO 3. Definiciones y condiciones generales de los usos**

### **Sección 1ª. Usos globales y pormenorizados**

#### **1.3.1 Usos globales**

1. Son usos globales los que caracterizan los sectores o zonas de división municipal de orden general, incluyendo mezclas diversas de usos que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.

2. De acuerdo con el Anexo 1 de la ITU-PL1, se distinguen los siguientes usos globales:

- Uso global primario (A)
- Uso global industrial (I)
- Uso global terciario (T)
- Uso global dotacional (D)
- Uso global redes (E)
- Uso global residencial (R)
- Uso global natural y otros (O)

#### **1.3.2 Usos pormenorizados**

1. De manera más específica, cada parcela tiene un uso pormenorizado. Los usos pormenorizados pueden ser genéricos o concretos, en función del nivel de concreción.

El uso pormenorizado genérico engloba los concretos del mismo uso. Por el contrario, un uso pormenorizado concreto excluye el resto de usos pormenorizados concretos de ese uso genérico.

2. Este plan admite como propia toda la relación de usos pormenorizados contenida en el Anexo 1 de la ITU-PL1, así como su jerarquización, codificación e interpretación de contenidos. Todos los usos pormenorizados quedan recogidos en el siguiente artículo.

3. Cuando se pretenda la implantación de un uso pormenorizado no incluido entre los anteriores, se asimilará a uno de los usos normalizados por semejanza. En caso de no existir, habrá de modificarse el planeamiento para fijar su definición y las condiciones del nuevo uso.

4. Este plan define los usos pormenorizados característicos, permitidos, condicionados y prohibidos de los usos empleados en los planos de ordenación. En caso de querer limitar el uso de una parcela a otro de los usos previstos en la ITU-PL1, habrá de modificarse el planeamiento para fijar las condiciones del nuevo uso.

5. El Plan General identifica los siguientes usos pormenorizados genéricos:

- Agropecuario (AG)
- Minero (AM)

- Industrial (I)
- Terciario (T)
- Equipamiento (Q)
- Espacios libres (V)
- Comunicaciones (C)
- Infraestructuras (F)
- Residencial (R)
- Natural tierra (NT)
- Natural agua (NA)
- Otros (OT)

6. En los suelos en que el planeamiento permite un uso pormenorizado, las condiciones en que puede materializarse dependen con carácter general de la normativa sectorial específica. No obstante, se incluyen más adelante algunas condiciones adicionales y precisiones que fija el propio plan.

### 1.3.3 Tabla de usos globales y pormenorizados

USO GLOBAL PRIMARIO (A)	
AF Forestal	
AG Agropecuario	
AM Minero, canteras	

USO GLOBAL INDUSTRIAL (I)	
I Industrial genérico	
	IP Industrial Productivo
	IM Industrial almacenaje (incluye talleres)
	IE Industrial producción de Energía

USO GLOBAL TERCIARIO (T)	
T Terciario genérico	
	TC Terciario Comercial (incluye hostelería)
	TG Terciario Gasolinera
	TH Terciario Hotelero (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings y áreas de caravanas y similares, alojamientos rurales y albergues turísticos)
	TL Terciario Logístico



	TO Terciario Oficinas
	TV Terciario recreativo (espectáculos y ocio: discotecas, salas de fiesta, casinos de juego, otros juegos azar, cines...)

<b>USO GLOBAL DOTACIONAL (D)</b>	
<b>Q Equipamiento genérico</b>	
	QA Equipamiento Administrativo
	QB Equipamiento de servicios sociales (Bienestar social, incluido asistencial)
	QC Equipamiento Cultural (biblioteca, museo, teatro, auditorio... Incluye el uso QL)
	QD Equipamiento Deportivo
	QE Equipamiento Educativo
	QF Equipamiento Funerario (tanatorios, crematorios y cementerios)
	QI Equipamiento de mantenimiento y protección del medio ambiente urbano (centros de protección animal, centros de higiene...)
	QL Equipamiento religioso (destinado al culto y servicios vinculados)
	QM Equipamiento alimentario básico (Mercado, matadero...)
	QO Equipamiento público de Ocio y Otros (zoológicos, p atracciones, recintos feriales...)
	QP Equipamiento de Protección civil y seguridad (comisarías, parques de bomberos...)
	QS Equipamiento Sanitario
	QW Equipamiento de defensa y cárceles
<b>V Espacio libre genérico</b>	
	VD Espacio libre gran dotación (superficie mayor o igual a 3 has)
	VE Espacio libre estructurante (superficie mayor de 3.000 m <sup>2</sup> y menor de 3 has)
	VJ Espacio libre jardín (superficie menor o igual a 3.000 m <sup>2</sup> )
	VP Espacio libre peatonal (menor o igual a 3.000 m <sup>2</sup> )
	VQ Espacio libre equipado
	VN Espacio libre natural
	VW Espacio libre de defensa y protección
	V* Espacio libre privado

<b>USO GLOBAL REDES (E)</b>	
<b>C Comunicaciones genérico</b>	
	CA Comunicaciones aparcamiento (incluye garajes privados)

CB Comunicación carril bici
CC Comunicación viaria (Carretera, camino...)
CE Comunicación aeroportuaria
CF Comunicación ferroviaria
CM Comunicación marítima (puerto comercial, deportivo...)
CN Comunicación natural (vía pecuaria, vía verde, sendero ecoturístico...)
CP Comunicación vía peatonal
<b>F Infraestructuras genérico</b>
FA Infraestructuras de Abastecimiento
FH Infraestructuras Hidráulicas
FS Infraestructuras de Saneamiento y depuración
FE Infraestructuras de Energía, eléctricas e hidrocarburos
FT Infraestructuras de Telecomunicaciones
FR Infraestructuras de Residuos (incluido tratamiento)

<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL (R)</b>
<b>R Residencial genérico</b>
RC Residencial Colectivo
RU Residencial Unifamiliar
RP Residencial Protegido

<b>USO GLOBAL NATURAL Y OTROS (O)</b>
NT Áreas Naturales de tierra
NA Áreas Naturales de Agua
OT Otros

### 1.3.4 Superficie dedicada

Superficie dedicada a un uso 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 utilizada de terrazas, azoteas o elementos descubiertos que se asignen al uso específico.
- La superficie libre de suelo no ocupada por construcciones y que se asigne al uso.

## Sección 2ª. Relación entre usos

### 1.3.5 Uso característico

1. El uso característico de una parcela es el uso pormenorizado que se considera más adecuado para ella. Todas las parcelas ordenadas por el plan tienen asociado un uso característico. En caso de uso pormenorizado genérico están incluidos todos sus usos pormenorizados concretos.

2. Las cuantificaciones, cumplimientos de estándares y previsiones de este plan se realizan sobre la hipótesis de que los predios se destinarán a su uso característico.

### 1.3.6 Usos permitidos

1. Usos permitidos de una parcela son los usos pormenorizados potenciales que pueden implantarse en ella sin más limitaciones que las derivadas de las condiciones de volumen, edificabilidad o de su normativa sectorial.

2. Son usos permitidos:

- El uso característico asignado a la parcela. En caso de uso pormenorizado genérico están incluidos todos sus usos pormenorizados concretos.
- Los demás usos pormenorizados que figuran como permitidos para el uso característico desarrollado en las secciones siguientes de este capítulo. La admisión de un uso pormenorizado genérico implica la admisión todos sus usos pormenorizados concretos.
- Los usos pormenorizados de espacio libre (V), salvo indicación en contra.
- Los usos pormenorizados de infraestructuras (F), salvo indicación en contra.

3. En las parcelas cuyo uso característico no contenga referencia a usos permitidos en las secciones siguientes de este capítulo el único uso permitido es el propio uso característico.

### 1.3.7 Usos condicionados

1. Usos condicionados de una parcela son los usos pormenorizados que pueden implantarse en ellos con limitaciones específicas además de las derivadas de las condiciones de volumen, edificabilidad o de su normativa sectorial.

2. Son usos condicionados:

- El uso pormenorizado de Aparcamiento (CA) en espacio libre de parcela y bajo rasante, salvo indicación en contra.
- Los usos pormenorizados que figuran como condicionados para el uso característico desarrollado en las secciones siguientes de este capítulo. La admisión de un uso pormenorizado genérico implica la admisión todos sus usos pormenorizados concretos con sus respectivas condiciones.

- Algunos usos, para su implantación, tienen como condición estar adscrito a un uso permitido, justificando su vinculación funcional con él, así como su proporción. Para justificar la proporción entre la intensidad del uso permitido y el uso adscrito se seguirán los siguientes criterios:
  - La superficie dedicada al uso adscrito no excederá del 30% de la dedicada al uso permitido.
  - La superficie dedicada conjunta a todos los usos adscritos no excederá del 50% de la dedicada al uso permitido.
  - En el caso del uso de residencial como adscrito, el máximo será de una vivienda por cada implantación independiente del uso permitido.

### **1.3.8 Usos prohibidos**

1. Usos prohibidos para una parcela son aquellos usos pormenorizados que no pueden implantarse en ella en ningún caso.
2. Son usos prohibidos de la parcela todos los usos pormenorizados que no se incluyan en las categorías de permitidos o condicionados.

## Sección 3ª. Uso Primario

### 1.3.9 Uso primario agropecuario (AG)

1. Actividades concernientes al cultivo de la tierra, aprovechamiento de los recursos, al acopio y cuidado de ganados y a las operaciones de mantenimiento y preservación del medio natural. Comprenderán las instalaciones dedicadas a estos usos.

2. Uso característico:

- Agropecuario (AG)

3. Usos permitidos:

- Forestal (AF)
- Natural Tierra (NT)

4. Usos condicionados:

- Equipamientos (Q), espacios libres (V), comunicaciones (C) e infraestructuras (F), únicamente si justificadamente resulta necesaria su implantación en áreas de uso primario, y siempre observando las medidas de respeto al medio en que se sitúan.
- Terciario (T), siempre que esté adscrito al uso o que se justifique que no es un uso apropiado para ser desarrollado en suelo urbano.
- Terciario hotelero (TH), únicamente:
  - Los alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural en construcciones existentes.
  - Los albergues turísticos que cuenten con autorización del organismo regional competente en materia de turismo, y justifiquen la idoneidad de la ubicación.
  - Los campings y áreas de caravanas y similares que cuenten con autorización del organismo regional competente en materia de turismo, y justifiquen la idoneidad de la ubicación, siempre que sus elementos fijos ocupen menos del 35% de la parcela o parcelas en las que se autorice la implantación de la actividad.
- Industrial (I), siempre que esté vinculado a la utilización racional de los recursos naturales o se justifique que no es un uso apropiado para ser desarrollado en suelo urbano.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito y con las condiciones establecidas en el Capítulo 1 del Título 7 de estas normas.

### 1.3.10 Uso primario minero (AM)

1. Comprende los suelos o instalaciones complementarias destinadas a la extracción o movimiento de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.

2. Uso característico:

- Minero (AM)

3. Usos permitidos:

- Natural Tierra (NT)

4. Usos condicionados:

- Industrial (I), relacionado con la actividad extractiva y sometida a la legislación específica sobre la materia.
- Terciario oficinas (TO), únicamente como adscrito.

## Sección 4ª. Uso Industrial

### 1.3.11 Uso industrial genérico (I)

1. Es el correspondiente a establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posterior transformación incluso envasado, transporte, manipulación y distribución.

2. Uso característico:

- Industrial (I)

3. Usos permitidos:

- Terciario (T)
- Equipamiento (Q)

4. Usos condicionados:

- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

5. 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.

## Sección 5ª. Uso Terciario

### 1.3.12 Uso terciario genérico (T)

1. El que tiene por finalidad el suministro de productos y la prestación de servicios.

2. Uso característico:

- Terciario genérico (T)

### 3. Usos permitidos:

- Terciario Comercial (incluyendo hostelería) (TC)
- Terciario Hotelero (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings y áreas de caravanas y similares, alojamientos rurales y albergues turísticos) (TH)
- Terciario Logístico (TL)
- Terciario Oficinas (TO)
- Terciario recreativo, (espectáculos y ocio: discotecas, salas de fiesta, casinos de juego, otros juegos azar, cines...) (TV)
- Equipamiento (Q), excepto crematorios y cementerios (QF)
- Aparcamiento (CA)

### 4. Usos condicionados:

- Terciario Gasolinera (TG):
  - Este uso es incompatible con cualquier otro uso (excepto uso aparcamiento (CA), que sí será compatible) dentro de un mismo edificio y se situarán a una distancia mínima de 20 metros respecto a viviendas y edificios de equipamientos.
  - Se prohíbe este uso en el Conjunto histórico, declarado por R.D. 3046/80, de 12 de diciembre, y entornos de B.I.C.
  - Las instalaciones se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a la normativa sectorial correspondiente.
  - Se consideran incluidas en este uso las pequeñas zonas destinadas a comercio, oficinas, instalaciones de lavado, inflado de neumáticos y pequeño mantenimiento, incorporadas en la propia instalación.
- Residencial (RU): únicamente como adscrito para guarda y/o mantenimiento.
- Industrial (I), justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.

#### **1.3.13 Uso terciario comercial (TC)**

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a compraventa al por menor de mercancías de alimentación, vestido y calzado, mobiliario, droguería, farmacia, papelería, ferretería, electrodomésticos, etc.

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

### 3. Uso característico:

- Terciario comercial (TC)

4. Usos permitidos:

- Terciario hotelero (TH) y recreativo (TV)
- Equipamiento (Q), excepto crematorios y cementerios (QF)
- Aparcamiento (CA)

5. Usos condicionados:

- Terciario oficinas (TO), únicamente como adscrito.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.
- Industrial (I), justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario gasolinera (TG):
  - Este uso es incompatible con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio y se situarán a una distancia mínima de 20 metros respecto a viviendas y edificios de equipamientos.
  - Se prohíbe este uso en el Conjunto histórico, declarado por R.D. 3046/80, de 12 de diciembre, y entornos de B.I.C.

### 1.3.14 Uso terciario hotelero (TH)

1. Corresponde al alojamiento temporal de personas en establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares, alojamientos rurales, y albergues turísticos según define la legislación sectorial en materia de turismo.

2. Uso característico:

- Terciario Hotelero (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings y áreas de caravanas y similares, alojamientos rurales y albergues turísticos) (TH)

3. Usos condicionados:

- Industrial (I), únicamente como adscrito, limitado a establecimientos con superficie dedicada inferior a 200 m<sup>2</sup> y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario comercial (TC) y oficinas (TO), únicamente como adscritos.
- Terciario recreativo (TV), únicamente como adscrito y limitado a establecimientos con superficie dedicada inferior a 2.000 m<sup>2</sup> y aforo máximo de 500 espectadores.
- Equipamiento deportivo (QD), únicamente como adscrito y limitado a instalaciones con aforo máximo de 500 espectadores.
- Equipamiento cultural (QC) y educativo (QE), únicamente como adscritos.
- Equipamiento religioso (QL), de servicios sociales (QB) y sanitario (QS), únicamente



como adscritos y limitado a locales con superficie dedicada inferior a 200 m<sup>2</sup>.

- Aparcamiento (CA), libremente bajo rasante y en superficie, pero únicamente como adscrito en plantas sobre rasante.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

### **1.3.15 Uso terciario oficinas (TO)**

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

2. Uso característico:

- Terciario oficinas (TO)

3. Usos permitidos:

- Terciario recreativo (TV)
- Equipamiento (Q), excepto crematorios y cementerios (QF)
- Aparcamiento (CA)

4. Usos condicionados:

- Terciario hotelero (TH), excepto campings, áreas de caravanas y similares, alojamientos rurales y albergues turísticos.
- Industrial (I), únicamente como adscrito y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario comercial (TC), únicamente como adscrito.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

## **Sección 6ª. Uso Dotacional**

### **1.3.16 Uso de equipamiento genérico (Q)**

1. Corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, ya sea pública, privada o colectiva, que procuran servicios a la población, incluyendo los espacios libres. Su implantación es considerada por este plan como de interés social por lo que se le debe dar un tratamiento preferencial.

2. Uso característico:

- Equipamiento genérico (Q)

### 3. Usos permitidos:

- Equipamiento Administrativo (QA)
- Equipamiento de servicios sociales (Bienestar social, incluido asistencial) (QB)
- Equipamiento Cultural (biblioteca, museo, teatro, auditorio) (QC)
- Equipamiento Deportivo (QD)
- Equipamiento Educativo (QE)
- Equipamiento Funerario (tanatorios, crematorios y cementerios) (QF)
- Equipamiento de mantenimiento y protección del medio ambiente urbano (centros de protección animal, centros de higiene...) (QI)
- Equipamiento religioso (destinado al culto y servicios vinculados) (QL)
- Equipamiento alimentario básico (Mercado, matadero...) (QM)
- Equipamiento público de Ocio y Otros (zoológicos, parque de atracciones, recintos feriales...) (QO)
- Equipamiento de Protección civil y seguridad (comisaría, parques de bomberos...) (QP)
- Equipamiento Sanitario (QS)
- Equipamiento de defensa y cárceles (QW)

### 4. Usos condicionados:

- Industrial (I), únicamente como adscrito y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario comercial (TC) y oficinas (TO), únicamente como adscritos.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

#### **1.3.17 Uso de equipamiento deportivo (QD)**

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

#### 2. Uso característico:

- Equipamiento deportivo (QD)

#### 3. Usos condicionados:

- Industrial (I), únicamente como adscrito y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario comercial (TC) y oficinas (TO), únicamente como adscritos
- Terciario recreativo (TV), únicamente como adscrito y limitado a establecimientos

- con superficie dedicada inferior a 2.000 m<sup>2</sup> y aforo máximo de 500 espectadores
- Equipamiento cultural (QC) y educativo (QE), únicamente como adscritos
  - Equipamiento religioso (QL), de servicios sociales (QB) y sanitario (QS), únicamente como adscritos y limitado a locales con superficie dedicada inferior a 200 m<sup>2</sup>
  - Aparcamiento (CA), libremente bajo rasante y en superficie, pero únicamente como adscrito en plantas sobre rasante
  - Infraestructuras (F), únicamente bajo rasante
  - Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

### **1.3.18 Uso de equipamiento educativo (QE)**

1. Edificios o locales destinados a actividades formativas o de enseñanza en todos sus grados o especialidades.

2. Uso característico:

- Equipamiento educativo (QE)

3. Usos permitidos:

- Equipamiento cultural (QC)

4. Usos condicionados:

- Industrial (I), únicamente como adscrito y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario comercial (TC) y oficinas (TO), únicamente como adscritos.
- Terciario recreativo (TV), únicamente como adscrito y limitado a establecimientos con superficie dedicada inferior a 2.000 m<sup>2</sup> y aforo máximo de 500 espectadores.
- Equipamiento deportivo (QD), religioso (QL), asistencial (QB) y sanitario (QS), únicamente como adscritos.
- Aparcamiento (CA), libremente bajo rasante y en superficie, pero únicamente como adscrito en plantas sobre rasante.
- Infraestructuras (F), únicamente bajo rasante.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

### **1.3.19 Uso de espacio libre (V)**

1. Zonas de espacios libres o zonas verdes destinadas fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo, proteger zonas o instalaciones y obtener mejoras en las condiciones ambientales.

2. Se considera "Área de Mejora Ambiental" en un sector de suelo urbanizable de uso industrial, todo el suelo destinado al uso de espacio libre, pudiendo ser privado, sistema local o sistema general contiguo al sector de planeamiento.

La parte de suelo que, aun formando parte de la red de comunicaciones del sector incluidas

Las zonas de aparcamientos públicos que, por sus características y condiciones de urbanización tales como ajardinamiento general, arbolado, etc., contribuyan a la mejora ambiental de la actuación, se considerarán también Área de Mejora Ambiental, siempre que estas condiciones queden fijadas de manera expresa en la normativa del planeamiento de desarrollo del que se trate. Pueden incluirse en este caso las rotondas ajardinadas, bulevares centrales arbolados en vías de comunicación, zonas de aparcamiento ajardinadas y/o arboladas, etc.

3. Uso característico:

- Espacio libre (V)

4. Usos condicionados:

- Terciario comercial (TC), oficinas (TO) y recreativo (TV), únicamente como adscritos.
- Equipamiento deportivo (QD), únicamente como adscrito y limitado a aforo máximo de 500 espectadores.
- Aparcamiento (CA), únicamente bajo rasante.
- Infraestructuras (F), únicamente bajo rasante.

## Sección 7ª. Uso Redes

### 1.3.20 Uso de aparcamiento (CA)

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

2. Uso característico:

- Aparcamiento (CA)

3. Usos condicionados:

- Terciario Gasolinera (TG):
  - Este uso es incompatible con cualquier otro uso (excepto uso aparcamiento (CA), que sí será compatible) dentro de un mismo edificio y se situarán a una distancia mínima de 20 metros respecto a viviendas y edificios de equipamientos.
  - Se prohíbe este uso en el Conjunto histórico, declarado por R.D. 3046/80, de 12 de diciembre, y entornos de B.I.C.

- Las instalaciones se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a la normativa sectorial correspondiente.
- Se consideran incluidas en este uso las pequeñas zonas destinadas a comercio, oficinas, instalaciones de lavado, inflado de neumáticos y pequeño mantenimiento, incorporadas en la propia instalación.
- Industrial (I), únicamente como adscrito y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario comercial (TC) y oficinas (TO), únicamente como adscritos.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

### **1.3.21 Uso de infraestructuras genérico (F)**

1. Instalaciones o edificaciones necesarias para el funcionamiento de servicios urbanos como abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de residuos y otros semejantes, de carácter no industrial. Son ejemplos de ellas los transformadores de baja tensión, las casetas de bombeo y grupos de presión, tanques de almacenamiento de gas licuado, impulsores de residuos sólidos, depuradoras, etc., cuya instalación deberá ser compatible con los usos propios de lugar en que se emplazan.

2. Uso característico:

- Infraestructuras (F)

3. Usos condicionados:

- Industrial (I), únicamente como adscrito y justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.
- Terciario oficinas (TO), únicamente como adscrito.
- Aparcamiento (CA), únicamente como adscrito.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

## **Sección 8ª. Uso Residencial**

### **1.3.22 Uso residencial genérico (R)**

1. Corresponde al alojamiento o vivienda familiar (se incluyen los despachos profesionales, afectos al usuario en superficie no mayor del 25% de la superficie destinada a vivienda). Puede darse de manera unifamiliar, colectiva o comunitaria.

2. Las viviendas deben cumplir la normativa correspondiente exigida en las normas técnicas de calidad de las viviendas sociales aprobadas por orden de 24-11-76 y orden 17-4-77.

3. Se prohíben las viviendas interiores o en sótanos o semisótanos, debiendo tener, como mínimo una habitación con huecos a fachada exterior.

4. Uso característico:

- Residencial genérico (R)

5. Usos permitidos:

- Residencial Colectivo (RC)
- Residencial Unifamiliar (RU)
- Residencial Protegido (RP)

6. Usos condicionados:

- Equipamiento (Q), excepto crematorios y cementerios (QF). Los tanatorios podrán instalarse sólo como edificación aislada y de uso exclusivo.
- Terciario (T), excepto Terciario Gasolinera (TG) y Terciario Logístico (TL).
- Terciario Comercial (TC), como uso exclusivo o en planta baja y anexas contiguas, con acceso independiente del uso residencial.
- Terciario Recreativo (TV), como uso exclusivo o en planta baja y anexas contiguas, con acceso independiente del uso residencial.
- Terciario Hotelero (TH), excepto campings y áreas de caravanas y similares.
- Aparcamiento (CA), excepto en Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial Protegido (RP) como uso exclusivo de parcela.
- Industrial (I), justificando que las actividades industriales, por sí o mediante medidas correctoras, pueden compartir espacios o edificaciones con otros usos sin ocasionar perjuicios ni riesgos para ellos.

### **1.3.23 Uso residencial unifamiliar (RU)**

1. Corresponde a la vivienda situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacio libre de uso público, y sin elementos comunes a otra.

Como excepción, en caso de edificio agrupado, se permite el sótano o semisótano común.

2. Uso característico:

- Residencial Unifamiliar (RU)

3. Usos condicionados:

- Terciario hotelero (TH), limitado a establecimientos con superficie dedicada inferior a 500 m<sup>2</sup>.
- Terciario comercial (TC) y oficinas (TO), limitado a locales con superficie dedicada inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento deportivo (QD), limitado a instalaciones con aforo máximo de 500 espectadores.

- Equipamiento cultural (QC) y educativo (QE), limitado a locales con superficie dedicada inferior a 200 m<sup>2</sup> en edificios con viviendas y libremente en el resto.
- Equipamiento comunitario religioso (QL), asistencial (QB) y sanitario (QS), limitado a locales con superficie dedicada inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Aparcamiento (CA), libremente bajo rasante y en superficie, pero únicamente con superficie dedicada inferior a 2.000 m<sup>2</sup> en plantas sobre rasante de edificios sin viviendas.

### **1.3.24 Uso residencial protegido (RP)**

1. Corresponde a la vivienda, tanto unifamiliar como colectiva, que está acogida a algún régimen de protección pública.

2. Uso característico:

- Residencial Protegido (RP)

3. Usos condicionados:

- Terciario comercial (TC), únicamente en planta baja.
- Equipamiento deportivo (QD), únicamente como adscrito y limitado a instalaciones con aforo máximo de 500 espectadores.
- Aparcamiento (CA), libremente bajo rasante y en superficie, pero únicamente la superficie estrictamente necesaria para cumplir con la exigencia de aparcamiento mínima prevista en el planeamiento y/o normativa de vivienda protegida en otras plantas.

## **Sección 9ª. Uso natural y otros**

### **1.3.25 Uso natural tierra (NT)**

1. Se trata del suelo que no se destina a ningún uso productivo, estando asociado al mantenimiento de las condiciones ambientales y protección de sus recursos naturales.

2. Uso característico:

- Natural Tierra (NT)

3. Usos permitidos:

- Forestal (AF)

4. Usos condicionados:

- Equipamientos (Q), espacios libres (V), comunicaciones (C) e infraestructuras (F), únicamente si justificadamente resulta necesaria su implantación en áreas de uso natural, y siempre observando las medidas de respeto al medio en que se sitúan.
- Terciario (T), siempre que se justifique que no es un uso apropiado para ser

desarrollado en suelo urbano.

- Terciario hotelero (TH), únicamente:
  - Los alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural en construcciones existentes.
  - Los albergues turísticos que cuenten con autorización del organismo regional competente en materia de turismo, y justifiquen la idoneidad de la ubicación.
  - Los campings y áreas de caravanas y similares que cuenten con autorización del organismo regional competente en materia de turismo, y justifiquen la idoneidad de la ubicación, siempre que sus elementos fijos ocupen menos del 35% de la parcela o parcelas en las que se autorice la implantación de la actividad.
- Industrial (I), siempre que esté vinculado a la utilización racional de los recursos naturales o se justifique que no es un uso apropiado para ser desarrollado en suelo urbano.

### **1.3.26 Uso natural agua (NA)**

Se trata de suelos colindantes a cursos de agua o al mar, que cuentan con legislación específica de protección que regula sus usos. Se remite a la legislación de costas para la regulación del suelo identificado como (NE-NA-COS), y a la legislación de aguas y a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia para el suelo identificado como (NE-NA-CAU).

### **1.3.27 Otros usos (OT)**

Los usos específicos que se localizan en el término municipal diferentes a los expuestos en este capítulo se definen y condicionan en el Capítulo 1 del Título 7 de estas normas.



## **CAPÍTULO 4. Definiciones y condiciones generales de edificación**

### **Sección 1ª. Parámetros de la parcela**

#### **1.4.1 Parcela urbanística**

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

#### **1.4.2 Manzana**

Es la superficie continua delimitada por vías públicas.

#### **1.4.3 Parcela mínima**

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

2. No se aplica el concepto de parcela mínima a las superficies que se segreguen para el emplazamiento de infraestructuras tales como transformadores eléctricos, casetas de bombeo, etc.

#### **1.4.4 Linderos**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno.

2. A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela con la vía pública.
- Linderos laterales: Los restantes.

#### **1.4.5 Alineación**

1. Es la línea que define el límite entre la superficie edificable y la que no lo es y que queda establecida por el planeamiento o por la edificación existente.

2. 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 el planeamiento. (La alineación actual mientras no quede modificada por el planeamiento 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 edificables. La alineación interior fija, en su caso, los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana. En los planos se marcan siempre las alineaciones exteriores. No obstante, la urbanización de los espacios libres preverá un vial interior peatonal

mínimo de 1,80 m. dentro de dichos espacios libres como separación de los predios edificables, si nada se establece en los planos.

- 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.

#### **1.4.6 Anchura de vial**

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

2. 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.

### **Sección 2ª. Parámetros de posición, ocupación y edificabilidad**

#### **1.4.7 Rasante**

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

2. Clases de rasantes:

- Rasante oficial de vial: es el perfil longitudinal del viario definido por un instrumento de planeamiento.
- Rasante actual de vial: es el perfil longitudinal del viario existente. La rasante actual se considera oficial si no se modifica expresamente por el planeamiento. Si se modificase por el planeamiento la rasante de una acera y/o vía se deberá solucionar el acceso desde la vía a la edificación por parte de los propietarios y dentro de la propia parcela.
- 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.
- Rasante oficial de parcela: es la superficie reglada que genera una línea perpendicular a la alineación de la parcela, apoyada sobre las rasantes oficial de vial y la de los linderos opuestos, según los datos topográficos del planeamiento en el que se sitúa.

#### **1.4.8 Fachada**

1. Se entiende por fachada, el paramento del edificio coincidente con la alineación de un espacio público.
2. También son fachada los paramentos que limitan con espacio libre privado en los siguientes casos:
  - Espacio libre de parcela en edificación aislada.
  - El espacio libre resultante de retranqueos o entrantes en manzana cerrada.
  - El espacio libre que se establezca mediante Estudio de Detalle cuando tenga la consideración de elemento común de las viviendas que dan al mismo, esté abierto, cumpla las condiciones higiénicas y no sea edificable.

#### **1.4.9 Línea de edificación**

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

#### **1.4.10 Fondo edificable**

Es la profundidad máxima que se puede alcanzar la edificación desde la alineación oficial exterior de fachada. Se mide perpendicularmente a ella en cada uno de sus puntos.

#### **1.4.11 Retranqueo**

1. Es el valor 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.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
4. En las zonas de retranqueo obligatorio de la parcela se admiten:
  - Vallados.
  - Construcciones que sean enteramente subterráneas.
  - Toldos y pérgolas no estructurales.
5. 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 "Construcciones permitidas por encima de la altura".

#### **1.4.12 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.

#### **1.4.13 Superficie ocupada de parcela**

1. Es el área comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio o edificios construidos sobre la parcela, limitado por sus fachadas.

2. 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.

#### **1.4.14 Espacio libre de parcela**

1. Son los terrenos no ocupados por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie ocupada y la superficie de parcela.

2. Se establecen las siguientes reglas para determinar la rasante final urbanizada de parcela para la superficie no ocupada por la edificación:

- Para parcelas con pendiente superior al 10% la rasante final del terreno urbanizado de parcela quedará comprendida en la franja de +- 1,00 metros de la rasante natural del terreno.
- Para parcelas con pendiente inferior al 10% la rasante final del terreno urbanizado quedará comprendida en la franja de +-0,50 metros de la rasante natural del terreno.
- En circunstancias especiales, la fijación de otras rasantes diferentes de lo señalado en párrafos anteriores requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle, siendo condicionantes las características del entorno.

#### **1.4.15 Área máxima ocupable de parcela**

1. 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. El área ocupada de parcela no puede exceder en ningún punto el área máxima ocupable de la misma.

#### **1.4.16 Coeficiente de ocupación de parcela**

1. Es el parámetro establecido por el planeamiento que determina la relación entre la superficie del área máxima ocupable de parcela y la superficie total de la parcela.
2. La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela establece el valor de superficie del área máxima ocupable de parcela.

#### **1.4.17 Superficie edificada**

1. 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.
2. 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 m.
  - 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, puede deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
  - Los áticos retranqueados.
3. Quedan excluidos del cómputo:
  - Las cubiertas planas, aunque sean transitables, las superficies exteriores descubiertas, los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización y las pérgolas permitidas.
  - Los casetones de escalera y ascensor.
  - Los patios interiores.
  - Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas de uso público determinados por el planeamiento, que no puedan ser objeto de cerramiento.
  - Los sótanos y semisótanos con las siguientes condiciones:

- La cara inferior de su forjado de techo no superará la distancia de un metro sobre la cota de referencia para la medición de alturas.
- En ningún punto la cara superior de su forjado de techo emergerá en más de dos metros sobre la rasante oficial de parcela.

#### **1.4.18 Superficie máxima edificable de parcela o edificabilidad máxima**

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

#### **1.4.19 Índice de edificabilidad de parcela**

1. Es el valor establecido por el planeamiento que determina la relación entre la superficie máxima edificable de parcela y la superficie total de la parcela.

2. La aplicación del índice de edificabilidad sobre la superficie de la parcela establece el valor de superficie máxima edificable de la parcela.

3. Se considera la superficie total de la parcela la comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma. En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento y no se haya delimitado una unidad de actuación, se seguirá el siguiente criterio:

- La superficie máxima edificable se obtendrá aplicando el índice de edificabilidad sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva.
- Podrán exceptuarse los parámetros de altura y ocupación para agotar la edificabilidad que le corresponda tramitando de un Estudio de Detalle.

4. El criterio anterior no será de aplicación:

- Cuando la parcela esté incluida en unidad de actuación o bien en zonas en las que, por la naturaleza de las fincas afectadas, proceda la delimitación de unidades de actuación para realizar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución de las obras de urbanización.
- Cuando la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento suponga la creación de nuevos trazados de viario público o espacios libres.
- En 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.

## Sección 3ª. Parámetros de volumen y forma

### 1.4.20 Cota de referencia para la medición de alturas

1. En edificación en manzana cerrada la cota de referencia para la medición de alturas es el punto de intersección de la rasante oficial de vial con el plano vertical perpendicular a la misma que pasa por el punto medio en cada tramo de fachada.
2. En edificación aislada la cota de referencia para la medición de alturas es el punto de intersección de la rasante oficial de parcela con la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.
3. Cuando la rasante oficial tenga pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, teniendo en cuenta que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.
4. A los efectos de justificar la medición de altura de la edificación en edificación aislada, se aportará una sección completa de la parcela perpendicular a la alineación y que pase por el centro geométrico de la planta en la cual se graficará la rasante oficial de parcela y la línea vertical que pase por el centro de cada cuerpo de edificación.
5. Cualquier planta o elemento construido que no compute en edificabilidad (sótanos y semisótanos, piscinas, terrazas descubiertas, etc.), no emergerá sobre la rasante oficial de la parcela más de 2 metros medidos a cara superior de su forjado de techo.

### 1.4.21 Altura en plantas

1. Es la expresada en número de plantas, incluida la planta baja.
2. Los sótanos o semisótanos computan como planta si su techo supera la distancia de un metro sobre la cota de referencia.

En las parcelas en las que se identifique riesgo de inundabilidad esta distancia se medirá a sobre la cota de la avenida de 500 años de período de retorno establecida por el organismo de cuenca.

3. En edificación aislada cuya altura en número de plantas permitidas sea igual o superior a 3 plantas, la planta baja diáfana no computa a efectos de número de plantas si es diáfana en un 80% como mínimo.

Esta norma también será de aplicación, con independencia del número de plantas permitidas, en parcelas en las que se identifique riesgo de inundabilidad.

4. En edificaciones con fachada a una plaza o en chaflán donde no se establezca expresamente la altura máxima permitida se tomará la que corresponda a la calle confluyente de mayor ancho.
5. En parcelas en esquina con volumetría cerrada se mantiene la incidencia de la calle de mayor altura hasta el fondo máximo edificable.

6. En edificaciones con fachadas opuestas a dos calles de distinto número de plantas y/o rasante o desigualmente edificadas se tomará para cada calle su altura máxima permitida hasta el fondo máximo edificable y sin exceder la mitad del ancho de la manzana.

#### **1.4.22 Altura de la edificación**

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

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

- Para edificios con menos de tres plantas:  $P \times 3,40 + 1$
- Para edificios con tres plantas o más:  $P \times 3,40 + 2$

siendo, P el número de plantas permitidas.

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.

#### **1.4.23 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. La mínima altura libre de planta para edificios de nueva construcción es:

- En plantas destinadas a uso residencial o aparcamiento: 2,40 metros.
- En plantas destinadas a otros usos: 2,80 metros.

#### **1.4.24 Construcciones permitidas por encima de la altura**

Por encima de la altura de la edificación, se admiten:

- El forjado de techo de la última planta de piso.
- Las pendientes de azoteas y las cubiertas inclinadas, sin superar una inclinación de 30° medida como máximo desde el borde exterior del forjado de techo de la última planta, ni una altura máxima de cumbre de 2 metros, a medir asimismo desde la cara superior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- Los remates de las cajas de escalera y ascensores, los cuales deberán tener tratamiento de fachada. En los ámbitos protegidos, además de las condiciones anteriores, no podrán rebasar la envolvente definida por un plano inclinado de 45°



apoyado sobre la línea de encuentro entre el plano de cualquier fachada exterior (correspondiente a la alineación, sin tener en cuenta vuelos) y un plano horizontal correspondiente a la cara interior del forjado perteneciente al techo de la última planta, y deberán estar retranqueados al menos 3 metros a partir del plano de fachada.

- Los antepechos de azoteas, cuya altura no supere 1,50 m. medidos desde la cara superior del forjado de la azotea que se trate.
- 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 45° apoyado sobre la línea de encuentro entre el plano de cualquier fachada exterior (correspondiente a la alineación, sin tener en cuenta vuelos) y un plano horizontal correspondiente a la cara interior del forjado perteneciente al techo de la última planta, y deberán estar retranqueados al menos 3 metros a partir del plano de fachada. No obstante, se permiten elementos de división de terrazas con las condiciones establecidas en el punto anterior para antepechos.
- Los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinen por las normas vigentes de aplicación.
- Los paneles de captación de energía solar, instalación de aire acondicionado y depósitos.
- Áticos con las siguientes limitaciones:
  - Sólo se permiten para uso residencial.
  - La altura total, incluyendo todos los elementos constructivos (pendientes, petos, etc.), medida sobre la cara superior del forjado sobre el que se sitúa, no superará los 3,5 m. La cubierta sobre dichos espacios será no visitable, salvo para su mantenimiento.
  - El cuerpo de edificación del ático se retranqueará un mínimo de 3 metros 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 la zona del Casco Histórico, a salvo de lo que se regule en su planeamiento especial de protección.
- 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.
- Los 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 las azoteas o terrazas retranqueadas en fachadas catalogadas de edificios protegidos no se permite la instalación de toldos o pérgolas.
- La ejecución de piscinas para su uso en la planta de cubierta se realizará de forma que la lámina de agua y el plano de solárium anejo a la piscina no sobrepase la altura total permitida de la edificación.

#### **1.4.25 Altillos**

Se permiten los altillos, entendiéndose por tal las construcciones dentro de la altura libre de la planta baja o planta baja partida, en los locales en planta baja, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

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

### **Sección 4ª. Primas de aprovechamiento**

#### **1.4.26 Incentivos al uso hotelero**

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

2. Este aumento se establece solamente para los establecimientos que merezcan la calificación de hoteles y hoteles-apartamentos conforme a la legislación turística vigente en

cada momento, y solamente podrá destinarse a compensar la superficie edificable efectivamente destinada a servicios generales tales como salón, vestíbulo, comedor y aseos generales, así como a servicios operativos tales como oficinas, y comedor, vestuario y dormitorio del personal de servicio.

3. 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 la zona del Casco Histórico o cuando la altura esté limitada en los planos de ordenación.

4. 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.

No será necesario redactar Estudio de Detalle cuando el incremento de edificabilidad se ubique en sólo una planta más del edificio, que esté retranqueada 3 metros respecto de todas las fachadas, y/o disminuya los retranqueos sin suprimir los retranqueos a terceros.

5. 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.

6. 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.

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

#### **1.4.27 Incentivos al uso dotacional**

1. Cuando una parcela de uso característico residencial (R) se destine exclusivamente al uso pormenorizado residencial colectivo (RC) en la modalidad de Alojamiento comunitario no turístico (residencias de estudiantes, residencias de mayores, etc.), o bien se destine

exclusivamente a los usos pormenorizados dotacionales QB (Equipamiento de servicios sociales), QC (Equipamiento cultural), QD (Equipamiento deportivo), QE (Equipamiento educativo) y QS (Equipamiento sanitario), se permite un incremento de edificabilidad de hasta un 35% con carácter extraordinario y transitorio mientras se mantenga este uso.

2. 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 la zona del Casco Histórico o cuando la altura esté limitada en los planos de ordenación.

3. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se justifique la excepción de los parámetros que se propongan. Este Estudio de Detalle, justificará igualmente, el impacto que el aumento de edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

No será necesario redactar Estudio de Detalle cuando el incremento de edificabilidad se ubique en sólo una planta más del edificio, que esté retranqueada 3 metros respecto de todas las fachadas, y/o disminuya los retranqueos sin suprimir los retranqueos a terceros.

4. Para la consideración y aplicación de este incremento se deberá acreditar 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.

5. 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.

6. Quedan excluidas de esta compensación las parcelas de uso residencial protegido (RP), así como aquellas que ya estén destinadas por el Plan General para uso Equipamiento Q.

#### **1.4.28 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, con el consiguiente aumento de aprovechamiento, siempre que la altura de edificación no supere el máximo permitido.

#### **1.4.29 Incentivos por aparición de restos arqueológicos**

1. En el caso de aparición de restos arqueológicos en parcelas edificables el órgano autonómico competente decidirá el traslado o no de los restos y su necesidad de adecuación para ser visitados.

2. Si los restos no son trasladables se procederá de la siguiente forma:

- Si deben 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.

- Si no es preciso que sean 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.

3. 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.

4. 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 relleno de los restos con arena, hasta enrasar con la cota de acera, manteniéndose hasta la ejecución material del edificio.

## **Sección 5ª. Tipos de volumetría**

### **1.4.30 Tipificación**

1. Los volúmenes edificables sobre las parcelas dan lugar a la siguiente tipificación:

- Cerrada (c). Edificación alineada a vial.
- Aislada (a). Edificación retranqueada a linderos.
- Flexible (x). Edificación con volumetría específica a definir mediante Estudio de Detalle o proyecto de edificación.

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

2. Para cada uno de los tipos de ordenación se definen “grados”. Estos grados son diferentes combinaciones de los valores que se asignan a los parámetros urbanísticos que definen el tipo de ordenación (edificabilidad, retranqueos, etc.). Los diferentes grados de cada tipo de volumetría están recogidos en el Anejo 4 de estas normas.

3. En cada grado se definen dos grupos de parámetros urbanísticos:

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

4. A cada volumetría y grado se le designa abreviadamente mediante la sigla correspondiente al tipo de volumetría más un número que indica el grado.

Ejemplo, c1 representa “volumetría cerrada de grado 1”.

#### **1.4.31 Volumetría cerrada**

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

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

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

4. Los parámetros urbanísticos usados para definir estas volumetrías son:

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

#### **1.4.32 Volumetría aislada**

1. Es aquella en la que la edificación se sitúa 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. Sus parámetros específicos son:

- Para parcelación:
  - Parcela mínima
  - Diámetro inscrito o dimensión mínima del lindero frontal
- Para edificación:
  - Índice de edificabilidad
  - Altura máxima
  - Separación a linderos
  - Ocupación máxima

3. Se podrán adosar edificaciones al lindero común en parcelas con idéntico uso característico y volumetría. 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.

#### **1.4.33 Volumetría flexible**

1. Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación para su distribución mediante Estudio de Detalle o mediante reglas de aplicación directa en función de los grados. Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse a uno de los tipos de ordenación anteriores en todos sus parámetros.

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

### **CAPÍTULO 5. Ordenanzas municipales que desarrollan condiciones de uso, edificación y otras afectantes (OMU\_I)**

**OMU\_I. 1** Ordenanza de OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA PARA USOS DE HOSTELERÍA E INSTALACIONES DE TEMPORADA EN PLAYAS. (BORM nº 300, de 30 de diciembre de 2006, corrección de errores BORM nº 8, de 11 de enero de 2007; modificación parcial BORM nº 236, de 10 de octubre de 2016).

**OMU\_I. 2** Ordenanza de USO Y APROVECHAMIENTO DE LAS PLAYAS E INSTALACIONES TEMPORALES EN PLAYAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARTAGENA. (BORM N.187 13/08/2022)

**OMU\_I. 3** Ordenanza Municipal PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION, CONTROL DE LAS OBRAS Y RECEPCION DE LAS MISMAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARTAGENA

**OMU\_I. 4** Ordenanza Municipal reguladora de los PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA (Pleno 18-02-2002)

**OMU\_I. 5** Ordenanza municipal sobre SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EN EL MUNICIPIO DE CARTAGENA. (BORM Nº 230, 3 de octubre de 2013)

**OMU\_I. 6** Ordenanza Reguladora de los CEMENTERIOS MUNICIPALES. (Pleno 26-01-1993)

**OMU\_I. 7** Reglamento-Ordenanza Municipal de AGUAS POTABLES. (Pleno 25-04-1991)

**OMU\_I. 8** Ordenanza municipal de edificación y uso del suelo (en redacción)



## TÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO 1. Valores, protecciones y riesgos

#### 1. Valores:

- Valores naturales:
  - Valores medioambientales (vMB): se identifican con este valor los corredores ecológicos, los Lugares de Interés Geológico y las microrreservas y polígonos de flora protegida, siempre que no estén incluidas en suelo no urbanizable de protección específica del tipo ambiental.
  - Valores de hábitats (vMT): recoge las zonas identificadas en la Directiva de hábitats y Ley 42/2007 de PN y B como tal.
  - Valores agropecuarios (vAG): se corresponde con las vías pecuarias.
- Valor de reserva para futuros sistemas (vFS): son suelos que se reservan para facilitar su futura obtención para el desarrollo de nuevas infraestructuras o sistemas generales.

#### 2. Riesgos:

- Riesgos naturales (vRN):
  - Zona de flujo preferente (ZFP)
  - Zona inundable (ZI)
  - Inundación de origen marino (IM)
  - Riesgos de la minería (AM)
- Riesgos industriales y tecnológicos (vRI)
  - Parcelas contaminadas (PC)
  - Línea eléctrica (LE)
  - Accidentes graves en los que intervengan Sustancias peligrosas (SP)
  - Plantas solares fotovoltaicas (FV)

#### 3. Protecciones:

- Patrimonio histórico-cultural
  - De elementos
  - Arqueológico
  - De árboles
- Dominio público (vDP)
  - Dominio Público Marítimo Terrestres (MT)
  - Dominio Público Portuario (P)
  - Dominio Público Hidráulico (H)
  - Dominio Público Ferroviario (F)
  - Dominio Público de Carreteras (C)
  - Montes de Dominio Público (MP)

## **CAPÍTULO 2. Normas específicas para la protección del medio ambiente**

### **Sección 1ª. Condiciones comunes para la protección del medio ambiente**

#### **2.2.1 Alcance y responsabilidades en la protección del medio ambiente**

1. Las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio natural y la calidad ambiental en el marco de competencias del Plan General.
2. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de este capítulo se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.
3. Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.
4. La presente norma establece limitaciones y condiciones para la protección del medio ambiente en materia urbanística. Mediante Ordenanzas Municipales se establecen medidas complementarias de protección.
5. Los planos recogen la información existente en el momento de aprobación de este Plan General, pero se deberá tener en cuenta la información más reciente aprobada por la Consejería de Medio Ambiente, pudiendo variar, tanto para ampliarse como para reducirse, las zonas con valores medioambientales a proteger en el término municipal sin que ello suponga una modificación del planeamiento.
6. Son de aplicación todas aquellas medidas correctoras y disposiciones incluidas en la resolución de evaluación ambiental del Plan General.

#### **2.2.2 Responsabilidades en la protección del medio ambiente**

1. El Ayuntamiento de Cartagena podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras o actividades que puedan resultar con efectos severos e irreversibles al medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.
2. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento de Cartagena y entre sí para la consecución de los objetivos de protección ambiental para el municipio. Asimismo, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan una amenaza a la salud de las personas y a los ecosistemas.

### 2.2.3 Protección del arbolado

1. En los proyectos de actividades, construcciones o infraestructuras se deberán prever las medidas correctoras necesarias para evitar ocasionar daños a los árboles existentes.
2. Los proyectos de obras, actividades o infraestructuras deberán de justificar la eliminación de los ejemplares arbóreos o arbustivos que sean incompatibles con su ejecución. Estos ejemplares deberán de ser replantados en los espacios libres o ajardinados de la parcela. En el caso de que se justifique la imposibilidad de la reubicación deberán de ser sustituidos por otros equivalentes en estructura y función.
3. Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental y la salud de los ejemplares arbóreos y arbustivos de zonas verdes y jardines públicos, tal como depositar materiales de obra en los alcorques, verter sustancias corrosivas o tóxicas en las cercanías de éstos, atar cables a las ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.
4. Las talas y desbroces en terrenos con superficies mayores de 5.000 m<sup>2</sup> requerirán de Informe Ambiental Municipal con carácter previo, sin perjuicio del régimen de licencias que le sea de aplicación.

### 2.2.4 Protección de flora

1. Las especies protegidas de 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.
2. En las solicitudes de licencia de obra o actividad que pueda afectar a la vegetación natural, el solicitante deberá incluir en el proyecto técnico un Estudio de Flora firmado por técnico competente, que incluya al menos los siguientes contenidos:
  - a) Las especies objeto de la excepción y el número de ejemplares por especie.
  - b) La actuación concreta a realizar, y las circunstancias que motivan la excepción y la finalidad de la misma.
  - c) Los medios, instalaciones, sistemas o métodos a utilizar y sus límites, así como el personal cualificado.
  - d) Las condiciones de riesgo y las fechas y lugares en los que se realizará la actuación.
  - e) Los controles que se ejercerán.
  - f) El objetivo o razón de la acción.
3. En el caso que se identifiquen especies de la flora protegida, el Estudio de Flora deberá remitirse al órgano autonómico con competencias en la materia para su Autorización de acuerdo con la normativa de aplicación.

## **2.2.5 Protección de hábitats de interés comunitario**

1. 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.

2. En las solicitudes de licencia de obra o actividad que pueda afectar a hábitats de interés comunitario, el solicitante deberá incluir en el proyecto técnico un estudio sobre el estado de conservación de los hábitats, así como las posibles medidas preventivas, correctoras o de conservación que se propongan para evitar las afecciones negativas.

## **2.2.6 Especies exóticas invasoras**

Con el fin de impedir la propagación al medio natural de especies de carácter exótico e invasor, en los proyectos de actividades, obras y diseño de espacios ajardinados se estará a lo dispuesto en el real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, o normativa que lo sustituya.

La inclusión de una especie en dicho Catálogo conlleva la prohibición genérica de su posesión, utilización en las zonas ajardinadas de cualquier tipo o el abandono en el medio natural.

## **2.2.7 Protección de la fauna**

1. Las especies de la fauna presentes en el término municipal, protegidas por el Anexo I de la Ley 7/95 de 21 de abril de 1995, de la Fauna Silvestre, caza y Pesca Fluvial, o el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, o normativa que la sustituya deberán ser tenidas 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 las solicitudes de licencias de obras y actividades, cuando puedan afectar a estas especies, se deberá justificar la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa del organismo ambiental competente. En el caso de que se constatará que el grado de alteración no fuera compatible con su adecuada conservación se podría denegar la correspondiente licencia.

3. Los proyectos que pudieran tener especial incidencia habiéndose constatado la presencia de especies de fauna protegida 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 las 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 1.000 m).
    - En los tendidos eléctricos que atraviesen zonas donde la densidad de las aves sea significativa, por ser áreas de valor natural, se procederá a la instalación de dispositivos salva-pájaros 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.

## **Sección 2ª. Condiciones específicas para la protección del medio ambiente**

### **2.2.8 Protección de los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000**

1. Todos los 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 quedan incluidas en el suelo no urbanizable de protección específica protegidos por su valor medioambiental (NE-NT).

2. Alrededor de esta categoría de suelo el Plan General establece una banda de amortiguación de 100 m, excepto en aquellos sectores en los que sea de aplicación lo establecido en el artículo 48 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia (DPOTL). Todos los planes o proyectos que estén contenidos entre el suelo NE-NT y dicha banda de amortiguación deberán someterse a 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. De existir dudas sobre el alcance y efectos de los planes y proyectos que, sin estar en suelo NE-NT ni en la banda de amortiguación puedan producir, al menos, efectos indirectos significativos sobre estos espacios protegidos, se deberá realizar la correspondiente consulta al organismo ambiental competente sobre la conveniencia de someter o no el proyecto a una evaluación de Impacto Ambiental.

### **2.2.9 Valores agropecuarios**

1. Los planos de ordenación (vAG) identifican, por su valor agropecuario, las vías pecuarias. Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganado trashumante y a las comunicaciones agrarias. A pesar de ser un dominio público, la falta de deslinde del mismo hace procedente la inclusión de las vías pecuarias como un valor agropecuario hasta que la administración fije sus linderos.

2. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias o norma que la sustituya. Cualquier actuación que afecte a las vías pecuarias requerirá de autorización por parte del órgano que ostente las competencias en la materia.

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

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

5. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que, en ningún caso, se origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Cuando las ocupaciones puedan suponer incompatibilidad con las funciones de corredores ambientales, la protección de hábitats o especies protegidas, se podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios, en virtud del art. 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

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

### **2.2.10 Valor de reserva para futuros sistemas**

1. Se identifican en los planos de ordenación (vFS) suelos que, por su valor estratégico para su futura obtención como sistemas generales o localización de nuevas infraestructuras, se preservan de nuevas construcciones.

2. En el suelo sobre el que se ha definido el valor de reserva para futuros sistemas quedan prohibidas las obras excepto las de pavimentado de accesos y caminos que se precisen, así como, excepcionalmente, las obras y usos provisionales previstos en el artículo 95 de la LOTURM.

3. Estos suelos tienen la consideración de sistema general previsto de carácter diferido, sin embargo, la mera definición de este valor sobre un terreno no legitima a la Administración a expropiar, hasta que no se delimite como sistema general preferente o bien la ejecución de proyectos de obra aprobados implique esta legitimación.

4. El valor de reserva para futuros sistemas podrá ajustarse según la planificación autonómica o municipal en cuanto a su localización, eliminación y creación de nuevas reservas, tras su información pública, sin que ello suponga una modificación de Plan General.

### **Sección 3ª. Condiciones comunes para el desarrollo urbanístico y obras**

#### **2.2.11 Directrices de protección ambiental en los instrumentos de planeamiento de desarrollo**

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

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

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

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

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

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

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

8. Las zonas verdes y ajardinadas adyacentes a espacios naturales deberán proyectarse lo más semejante posible al paisaje natural de la zona en su composición y estructura, con el fin de reducir la excesiva artificialización del paisaje. En el ajardinamiento de estos espacios se emplearán especies autóctonas.

### **2.2.12 Mejora ambiental en suelo urbanizable de uso industrial**

1. En los planes parciales y especiales que se redacten para el desarrollo de suelos urbanizables de uso industrial, se destinará la superficie que establecen las Directrices de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia a "uso de mejora ambiental" conforme queda definido en el Capítulo 3 del Título 1 de estas normas.

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

### **2.2.13 Prevención de incendios forestales**

1. Los promotores de urbanizaciones próximas a entorno con riesgo de incendios forestales deberán redactar un plan de autoprotección de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación y las limitaciones añadidas establecidas en el Plan INFORMUR.

2. El área cortafuegos tendrá un tratamiento tal que se pueda mantener una estructura vegetal que dificulte la propagación del fuego, por lo que se eliminará el estrato herbáceo hasta el suelo mineral, el 70% del estrato arbustivo dejando una separación mínima de 6 m entre matas, y en el caso del estrato arbóreo se deberá de proceder a la extracción de pies



sobrantes hasta dejar una densidad entre 100- 300 pies/ ha, con una separación mínima de 6 m entre pies y 4 m entre copas. En los árboles existentes, se podarán las ramas hasta la mitad del árbol, siempre que sea posible.

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

### **2.2.14 Movimiento de tierras en zonas con valores naturales**

1. La ejecución de movimientos de tierras, roturaciones, desmontes, terraplenados, explanaciones y excavaciones en los terrenos situados fuera de los espacios protegidos, y que contengan valores naturales, requerirá de 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 humedales, o los Lugares de Interés Geológico.

3. No requiere Informe Ambiental Municipal la ejecución de movimientos de tierras que esté incluida en proyectos de edificación aprobados.

4. 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.

5. 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.

6. 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".

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.

### **2.2.15 Vallados en zonas con valores naturales**

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

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

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

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

- Se situarán a más de 3 metros de distancia de los caminos públicos.
- Se utilizará una malla cinegética, permeable a la fauna.
- No se permitirá alambre de espino.
- No se autorizarán los vallados eléctricos con fines cinegéticos.
- Se utilizarán preferentemente postes de madera tratada en autoclave.
- Solamente se realizarán desbroces para apertura de zanjas, con un máximo de 1,5 m<sup>2</sup> por poste.
- No se permitirá la ejecución de trazas para el paso de vehículos que intervengan en la colocación del vallado.

5. El vallado de viviendas particulares, cultivos de regadío y cultivos de secano siempre que la extensión del terreno vallado sea inferior a 4 hectáreas, no requiere de Informe Ambiental Municipal.

### **2.2.16 Informe Ambiental Municipal**

1. Deberán someterse a Informe Ambiental Municipal los proyectos de obras y actividad que se implanten en suelo no transformado para garantizar la no afección a valores naturales y en general a proyectos en los que sea requerido por estas normas urbanísticas.

2. Estarán exentos de la realización de Informe Ambiental Municipal los proyectos encuadrados en los siguientes procedimientos:

- Proyectos de obras de modificación, reforma, o legalización en edificaciones existentes.
- Proyectos de estado final de obra.
- Licencia de Actividades sujetas a autorización ambiental autonómica, con o sin procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Cuando el Informe Ambiental Municipal prevea afección a valores naturales y no permitan la adopción de medidas para evitar dichos efectos se remitirá al órgano ambiental competente en materia de medio ambiente:

- Los proyectos situados en la banda de amortiguación (100 m.) de los Espacios Naturales Protegidos y espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- Los proyectos de obras y actividad que supongan:
  - Vallados de fincas.
  - Talas de masas arbóreas o arbustivas y desbroces (> de 5000 m<sup>2</sup>).
  - Afección a valores naturales.

4. 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.

## **CAPÍTULO 3. Normas en relación con áreas de riesgos**

### **2.3.1 Riesgos de inundación**

1. Son zonas afectas a riesgo de inundación las identificadas en los planos como zona de flujo preferente (vRN-ZFP), zona inundable (vRN-ZI) y la inundación de origen marino (vRN-IM), diferenciando cada una de ella a efectos de aplicar la legislación sectorial correspondiente.

Estas zonas serán las establecidas en cada momento por el organismo de cuenca, con independencia de lo recogido en el Plan General, que refleja la delimitación en el momento de su aprobación. El ajuste gráfico de las mismas en el Plan General no supondrá, por sí sola, una modificación del mismo.

2. Se evitará la construcción de nuevas edificaciones en las zonas afectas a riesgo de inundación. Cuando no sea posible, se estará a lo establecido en el Reglamento Público Hidráulico para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

3. En el caso de autorización de implantación de usos, construcciones de nueva edificación u obras en construcciones ya existentes, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.

### **2.3.2 Riesgos de la minería**

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

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

### **2.3.3 Riesgos inherentes a los accidentes graves por las sustancias peligrosas**

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

2. Se definen como elementos muy vulnerables:

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

En los casos c, d, e, f, y g, se incluyen aquellos con más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie o con una capacidad superior a 500 personas.

3. Se definen como elementos vulnerables:

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

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

4. Las autopistas y las carreteras con una circulación media superior a 2.000 vehículos /día, así como las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros podrán ser objeto de un tratamiento individualizado.

5. Las vías de comunicación por carretera o ferrocarril desde la zona industrial no se incluyen en ninguna de las categorías anteriores, así como las propias oficinas del establecimiento.

Tampoco se incluyen los establecimientos e instalaciones para uso del personal de establecimientos industriales incluidos en el polígono al que pertenecen las industrias afectadas, así como del personal de empresas que presten servicios a dichos establecimientos. En todo caso las personas que accedan deben estar bajo el control de accesos del polígono.

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

### **2.3.4 Riesgo por transporte de mercancías peligrosas**

1. En aplicación del Plan Especial de Protección Civil por Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril (TRANSMUR), se grafía en los planos de ordenación un área de afección a 1.000 metros de las infraestructuras de transporte por carretera y ferrocarril que presentan riesgo por transporte de sustancias peligrosas de acuerdo con TRANSMUR.

### **2.3.5 Suelos contaminados**

1. En los planos de ordenación se identifican como riesgo (vRI-PC) los suelos declarados contaminados según el inventario de suelos contaminados de la Región de Murcia. En estos suelos no se dará licencia de obra ni actividad, exceptuando las necesarias para proceder a la descontaminación de la parcela, mientras no pierda la condición de suelo contaminado según lo establecido en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, o norma que los desarrolle o sustituya.

2. Los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, cuando soliciten licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo estarán obligados a presentar un informe de situación de la actividad desarrollada y llevar a cabo las labores que se definan, en su caso, por parte del órgano ambiental competente en materia de suelos.

El informe de situación de la actividad desarrollada deberá incluir:

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

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

### **2.3.6 Líneas eléctricas de alta tensión**

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

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

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

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

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

### **2.3.7 Plantas solares fotovoltaicas**

1. En suelo urbanizable, tanto sectorizado como sin sectorizar, de uso residencial quedan expresamente prohibidas las instalaciones o plantas solares fotovoltaicas que no sean de autoconsumo, incluso con carácter provisional.

2. Además, se han grafiado sobre los planos de ordenación (vRI-FV) una banda de protección de 200 metros respecto de los límites de suelo urbano residencial y urbanizables, tanto sectorizados como sin sectorizar, de uso residencial, en la que también quedan expresamente prohibidas las instalaciones o plantas solares fotovoltaicas que no sean de autoconsumo, incluso con carácter provisional.

## **CAPÍTULO 4. Normas para la protección del patrimonio histórico-cultural**

### **Sección 1ª. Patrimonio histórico arquitectónico**

#### **2.4.1 Aplicación y objeto**

1. Las normas contenidas en este apartado se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican en el Catálogo de edificios y elementos protegidos de este Plan General.
2. Dentro de cada tipología serán protegidos los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen o los distorsionen.
3. En ámbitos donde exista un Plan Especial de Ordenación y Protección regirá el régimen de protección específico establecido en él, prevaleciendo sobre las disposiciones del Plan General.
4. Supletoriamente y para lo no regulado en este capítulo se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo dominar en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.
5. La catalogación de estos elementos no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado derivado de su titularidad sobre el dominio público; estos deberes corresponderán al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento de Cartagena como promotor de la catalogación.

#### **2.4.2 Uso de edificios catalogados**

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.

#### **2.4.3 Obras en edificios catalogados**

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

1. Conservación: 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.

2. Restauración: 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 con relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

3. Consolidación: 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, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

4. Rehabilitación: 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.

5. Reestructuración: 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.

6. Obra nueva: 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.

#### **2.4.4 Grados de protección**

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

- Grado 1. 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.
- Grado 2. Protección estructural: Es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

- Grado 3. Protección parcial: Es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha tales como las fachadas, remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos del interior.

2. Se podrá crear por iniciativa municipal una Comisión Técnica como órgano especial de decisión dentro del Ayuntamiento para toma de decisiones que se consideren de especial complejidad dentro de las actuaciones a elementos identificados en el Catálogo de protección.

### **Obras en elementos protegidos de Grado 1: Protección Integral**

1. Las obras permitidas en estos edificios son las de conservación, restauración y consolidación, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la Protección Integral.

2. 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.

### **Obras en elementos protegidos de Grado 2: Protección Estructural**

1. 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.

2. 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.

### **Obras en elementos protegidos de Grado 3: Protección Parcial**

1. 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.

2. En caso de aumento de edificabilidad permitido por la normativa de la zona o la ficha de catálogo en que la fachada sea el elemento de interés, debe mantenerse la altura del inmueble en fachada en tanto las plantas sobreelevadas deben retranquearse.

## 2.4.5 Bienes de Interés Cultural

1. Los regímenes específicos de protección, derivados de la declaración de Bien de Interés Cultural, prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico vigente, que, en su caso, deberá adaptarse a los mismos en el plazo de dos años desde la declaración.

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

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

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

4. Para los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 4/2007 de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, no pudiendo realizarse obra interior o exterior afecta al bien inmueble declarado B.I.C.

El cambio de uso que afecte directamente al monumento o a cualquiera de sus partes requerirá autorización de la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural. De conformidad con la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 4/2007, todos aquellos Bienes de Interés Cultural que tuvieran la consideración legal de BIC por la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85, quedarán sometidos a la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Asimismo, tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural por ministerio de ley, con categoría de monumentos, los molinos de vientos situados en el territorio de la Comunidad Autónoma.

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

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

- Se respetarán las características constructivas esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales.
- Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas cuando no sean degradantes para el bien. No obstante, excepcionalmente podrán autorizarse

modificaciones volumétricas y espaciales debidamente justificadas que serán documentadas e incorporadas al expediente de declaración correspondiente.

- Se evitará la reconstrucción total o parcial del bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No obstante, se permitirán las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
- Del mismo modo, se admitirán las reconstrucciones que se realicen para corregir los efectos del vandalismo, de las catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.

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

La protección de los sitios históricos que se relacionan en el catálogo se recoge de forma individualizada en las fichas de planeamiento del plan, coordinando los objetivos urbanísticos con los de protección del ámbito afectado.

#### **2.4.6 Obligación de mantenimiento**

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

2. En los edificios y elementos catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

## 2.4.7 Edificios catalogados en estado de ruina

1. Los edificios incluidos en algún nivel de catalogación que estén en mal estado de conservación deberán ser objeto de las medidas necesarias para su recuperación, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación o supongan la desaparición de sus elementos de interés.

2. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas se producirá en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.

3. La sustitución de edificios catalogados sólo procederá en caso de ruina inminente o ruina técnica, cuando quede justificada la imposibilidad de conservación de los elementos afectados. Además, será específica de los elementos o partes protegidos, y no general del inmueble, para poder permitir la demolición de los mismos. En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser objeto de conservación. Cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, ...) para integrarlos al nuevo edificio, previo inventario de los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. La reconstrucción o incorporación de elementos antiguos se realizará, únicamente, en el sentido del art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

4. Siempre que vaya a derribarse un edificio catalogado o una de sus partes, deberá hacerse un estudio histórico, arqueológico o arquitectónico cuya documentación debe recoger una descripción exhaustiva de los elementos de interés del edificio, de tal forma que queden especificados los datos fundamentales para la concepción de la nueva edificación.

5. Si en algún caso llegara a incoarse expediente para la declaración de ruina de un edificio catalogado, la sustitución del mismo seguirá unas condiciones según el nivel donde se encuentre:

- Niveles de Protección Integral y Estructural: No podrán variarse las condiciones de edificabilidad, ni alterarse el volumen previo a la sustitución.
- Nivel de Protección Parcial: La sustitución de los inmuebles debe consistir siempre en la reconstrucción o restitución de los elementos demolidos (fachadas, piezas edificadas, elementos de interés, etc.). Las condiciones de edificabilidad se regirán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio. En el caso de aumento de edificabilidad, permitido por la normativa de la zona o la ficha de catálogo, debe mantenerse la altura del inmueble en fachada y las plantas sobreelevadas deben retranquearse.
- Edificaciones incluidas en el correspondiente Plan Especial de Centro Histórico: seguirán las condiciones especificadas en cada una de las fichas de este Plan Especial.
- Edificios incluidos en un entorno B.I.C.: deberán contar con autorización de la

administración competente.

## Sección 2ª. Patrimonio arqueológico y paleontológico

### 2.4.8 Ámbito de aplicación

1. Las normas contenidas en este apartado se aplicarán a los elementos que se identifican en el Catálogo de yacimientos arqueológicos, paleontológicos y sitios históricos de este Plan General.
2. En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos y paleontológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.
3. La catalogación de estos elementos no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado derivado de su titularidad sobre el dominio público; estos deberes corresponderán al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento de Cartagena como promotor de la catalogación.

### 2.4.9 Grados de protección arqueológica

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

- Grado A: Zonas de intervención arqueológica: Comprenden las zonas arqueológicas y los monumentos con valores arqueológicos declarados como Bien de Interés Cultural, así como aquellos otros que, aun no teniendo dicha declaración específica, precisen o merezcan una protección especial debido a su monumentalidad, singularidad o interés científico.
- Grado B: Zonas con restos arqueológicos: Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble preservados "in situ", no incluidos en el apartado A.
- Grado C: Zonas de entorno arqueológico: Comprenden aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

#### **Obras en Grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica**

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

### **Obras en Grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos**

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

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

2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, al finalizar la misma deberá remitirse informe al Ayuntamiento de Cartagena, así como a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, en el que se incluirán como mínimo:

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

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

### **Obras en Grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico**

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

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la redacción de un plan de actuación arqueológica que expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y

necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento previsto para las zonas con restos arqueológicos en sus punto 2 y 3.

#### **2.4.10 Grados de protección paleontológica**

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

- Grado A: Yacimientos declarados como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Paleontológica (art. 3 de la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia), así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica precisan o merecen por su singularidad o interés científico una protección especial.
- Grado B: Yacimientos con restos fósiles in situ no incluidos en el apartado anterior, es decir, aquellas zonas en las que afloren niveles o estratos claramente fosilíferos y que presenten interés científico o patrimonial.

##### **Obras en grado A**

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al estudio, protección y acondicionamiento de restos paleontológicos.

##### **Obras en grado B**

1. Para estas zonas se requiere un informe técnico previo a la concesión de la licencia donde, entre otros aspectos, se planteará si es necesaria o no la ejecución de una prospección, excavación o estudio previo a las obras.
2. En el caso de que se efectúe una actuación paleontológica, tras su finalización, se emitirá un informe por parte del Servicio de Patrimonio Histórico que incluirá como mínimo la valoración de los restos documentados y, en su caso, las necesidades de protección y las propuestas de conservación compatibles con el proyecto.

#### **2.4.11 Aparición de restos fuera de las áreas de protección**

1. En caso de aparición de restos de interés arqueológico o paleontológico fuera de las zonas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "*la Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa*".
2. Con objeto de localizar y delimitar con precisión la posible existencia de una necrópolis romana, específicamente se establece la obligatoriedad de realizar supervisión arqueológica previa a la realización de obras en la zona de Santa Lucía que a tal efecto delimite la Dirección General competente en materia de patrimonio cultural. Esta necesidad de



supervisión arqueológica se incorporará a las condiciones de la licencia de obra donde se establecerá la obligación del promotor de comunicar con suficiente antelación la fecha de inicio de las obras para que puedan ser supervisadas por los arqueólogos municipales.

#### **2.4.12 Formas de conservación de restos en inmuebles**

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

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

### **Sección 3ª. Patrimonio arbóreo**

#### **2.4.13 Catálogo de Árboles Monumentales y Conjuntos Arbóreos de Cartagena**

1. Con el fin de preservar el patrimonio arbóreo de la ciudad, 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, 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 ejemplares incluidos en el Catálogo están sujetos a las siguientes prescripciones:

- a) Se prohíbe la tala o el traslado de todos los ejemplares, salvo que se justifique por los Servicios Técnicos de Parques y Jardines por motivos de sanidad vegetal o seguridad.
- b) Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por el Servicio Municipal de Parques y Jardines.
- c) Al realizar movimientos de tierras que pudieran afectar al sistema radicular del árbol, los Servicios Municipales de Parques y Jardines indicarán una distancia para ello.
- d) Al efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, se adoptarán las medidas establecidas por los servicios técnicos competentes para garantizar su supervivencia en las mejores condiciones posibles.

5. Para el caso de conjuntos, arboledas o alineaciones catalogados 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 mantener 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 en el caso de que éstos se encuentren en parcelas privadas, dará las precisas instrucciones a los propietarios de los ejemplares catalogados.
8. En los proyectos en los que se vean afectados árboles catalogados será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no afecta a la integridad del mismo.

#### **Sección 4ª. Índice de todos los elementos catalogados, con su codificación en ficha y plano y su grado de protección**

En el Anejo 3 de estas normas urbanísticas se relacionan todos los elementos catalogados, con su codificación en ficha y plano, y su grado de protección.

## **CAPÍTULO 5. Normas de protección de Dominio Público**

La determinación, protección, utilización y policía del dominio público se ajustará a lo previsto en la legislación sectorial vigente para cada uno de ellos.

### **2.5.1 Dominio Público Marítimo Terrestres (MT)**

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) se ajustará a lo previsto en la legislación siguiente o la que la sustituya:

- La Ley 22/88, de Costas
- La Ley 2/2013, de Protección y uso sostenible del litoral y de Modificación de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- El R.D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

2. En los planos de ordenación aparecen grafiadas las siguientes limitaciones y servidumbres a las que están sujetos los terrenos colindantes con el DPMT:

- Servidumbre de protección (Spr-DPMT)
- Servidumbre de tránsito (Str-DPMT)
- Servidumbre de acceso al mar (Sac-DPMT)
- Zona de influencia (Sin-DPMT)

3. La identificación de la servidumbre de acceso al mar propuesta en los planos de ordenación no grava al predio afectado. La servidumbre la impondrá la Administración General del Estado de la forma prevista en la legislación sectorial vigente.

4. Para facilitar el acceso y uso público del mar y su ribera, los planos de ordenación recogen, de manera esquemática, el trazado de paseos marítimos en las zonas clasificadas como urbanas a la promulgación de la ley de costas, distinguiendo los existentes de los previstos.

De acuerdo con lo anterior, los paseos previstos que se encuentran dentro de la ribera del mar se entenderán como excepciones de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Costas. Los tramos propuestos responden a situaciones de elevada dificultad para que el paseo discurra por la servidumbre de tránsito y deberán proyectarse de forma que sean obras compatibles con el mantenimiento de los valores ambientales existentes en la zona que se ocupe y que puedan ser fácilmente reversibles.

### **2.5.2 Dominio Público Hidráulico (H)**

1. La utilización del Dominio Público Hidráulico (DPH) se ajustará a lo previsto en la legislación siguiente o la que la sustituya:

- La Ley 29/1985, de Aguas.
- El Real Decreto 849/1986 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

2. En los planos de ordenación aparecen grafiadas las siguientes servidumbres a las que están sujetas las márgenes de los cauces en toda su longitud:

- Zona de servidumbre (Sse-DPH)
- Zona de policía (Spo-DPH)

### **2.5.3 Dominio Público Portuario (P)**

1. La utilización del Dominio Público Portuario se ajustará a lo previsto en la legislación siguiente o la que la sustituya:

- Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

### **2.5.4 Dominio Público Ferroviario (F)**

1. La utilización del Dominio Público Ferroviario se ajustará a lo previsto en la legislación siguiente o la que la sustituya:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

2. En los planos de ordenación aparecen grafiadas las siguientes limitaciones a la propiedad para el sector ferroviario establecidas en la legislación:

- Zona de protección (Spr-DPF)
- Límite de edificación (Sle-DPF)

### **2.5.5 Dominio Público de Carreteras (C)**

1. La utilización del dominio público de carreteras se ajustará a lo previsto en la legislación siguiente o la que la sustituya:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras
- Reglamento General de Carreteras del Estado RD 182/94, de 2 de septiembre.
- Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Región de Murcia.

2. En los planos de ordenación aparecen grafiadas las siguientes limitaciones a la propiedad establecidas en la legislación:

- Zona de servidumbre (Sse-DPC)
- Zona de afección (Saf-DPC)
- Línea límite de edificación (Sle-DPC)

### **2.5.6 Montes de Dominio Público (MP)**

1. La utilización de los Montes de Dominio Público se ajustará a lo previsto en la legislación siguiente o la que la sustituya:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

## **CAPÍTULO 6. Normas para la integración paisajística**

### **2.6.1 Integración en la topografía y la vegetación.**

1. Los proyectos de edificación y construcción deberán adecuarse a la pendiente natural del terreno, de modo que éste se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

2. Salvo aquellos suelos que dispongan de instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente en fecha anterior a la entrada en vigor del presente PGMO, no se permitirán los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes, en la cresta de las montañas, o en cúspides del terreno, salvo las infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar disponible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 30%.

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultasen afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

- Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal en los terrenos.
- Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

5. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen las masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

6. En general, en los espacios rurales, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

### **2.6.2 Visualización y acceso al paisaje.**

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola o rural, de las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano histórico y del entorno de los recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas y cerros, así como cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con estas características.

### **2.6.3 Estudios de Integración Paisajística.**

1. Deberán ir acompañadas de su Estudio de Integración Paisajística las solicitudes de usos excepcionales y provisionales en suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin sectorizar, así como las específicamente previstas por Ley.

### **2.6.4 Contenido de los Estudios de Integración Paisajística.**

1. El Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produzca una actuación sobre el paisaje:
  - La valoración de los impactos paisajísticos analizará y valorará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.
  - La valoración de visuales analizará y valorará los cambios en la composición de las vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.
2. El ámbito de los Estudios de Integración Paisajística será el correspondiente a la cuenca visual de la actuación, entendida esta como aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y se percibe espacialmente como unidad definida generalmente por la topografía y la distancia, tanto en su fase de construcción como de explotación o funcionamiento.
3. El contenido mínimo de los Estudios de Integración Paisajística será el siguiente, ajustado a las características propias del proyecto que se trate:
  - Descripción y alcance de la actuación.
    - Localización de la actuación y delimitación del área de estudio.

- Identificación de cada una de las fases de actuación.
- Plantas, alzados y secciones de la actuación.
- Detalles de los elementos y estructuras que afecten a la apariencia externa.
- Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados.
- Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
- Valoración de la Integración Paisajística, contando con los siguientes aspectos:
  - Fuentes potenciales de impactos.
  - Identificación de impactos potenciales.
  - Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, analizando al menos los siguientes factores:
    - Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
    - Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto.
    - Incidencia.
    - Duración.
    - Permanencia o reversibilidad.
    - Individualidad.
- Valoración de la Integración Visual, que se evaluará como mínimo teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
  - Compatibilidad visual de las características de la actuación.
  - Bloqueo de las vistas hacia recursos paisajísticos.
  - Mejora de la calidad visual.
  - Reflejos de la luz solar o artificial.
- Esta valoración contendrá:
  - Análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación de la calidad de las vistas.
  - La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.
  - La identificación potencial de las medidas correctoras.
- Medidas de integración paisajística.

**CAPÍTULO 7. Ordenanzas municipales que desarrollan Normas de Protección (OMU II)**

**OMU\_II. 1** Ordenanza Municipal de PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES. (BORM, núm. 17, 22-1-2021)

**OMU\_II. 2** Ordenanza Municipal reguladora del SERVICIO DE ALCANTARILLADO. (Pleno 29-04-1986, BORM 15-07-86)

**OMU\_II. 3** Procedimiento de autorización de Vertidos al alcantarillado.

**OMU\_II. 4** Ordenanza Reguladora de ANUNCIOS PUBLICITARIOS. (Pleno 25-04-1994)



## TÍTULO 3. NORMAS DE GESTIÓN

### CAPÍTULO 1. Disposiciones generales y actuaciones

#### **3.1.1 Obtención de sistemas generales**

1. Los terrenos destinados a sistemas generales públicos previstos que resulten incluidos en el ámbito de unidades de actuación o en sectores o adscritos a ellos se obtendrán mediante cesión gratuita en el momento de la aprobación del instrumento de gestión que corresponda.
2. Los terrenos destinados a sistemas generales públicos previstos que no puedan obtenerse por cesión se obtendrán por expropiación.
3. Con independencia de su vinculación o adscripción, en cualquier momento el municipio podrá optar por la expropiación anticipada de los terrenos destinados a sistemas generales públicos.
4. La aprobación del plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios en favor del municipio de todos los terrenos calificados como sistemas generales públicos.
5. Las superficies a obtener se precisarán en el momento de la aprobación del instrumento de gestión, en el caso de unidades de actuación, en la aprobación del planeamiento de desarrollo, en el caso de vinculación o adscripción a un sector, o en la aprobación del proyecto de expropiación, según proceda.

#### **3.1.2 Obtención de sistemas locales**

1. Los terrenos destinados a sistemas locales que resulten incluidos en la delimitación de unidades de actuación o sectores se obtendrán mediante cesión gratuita en el momento de la aprobación del instrumento de gestión que corresponda.
2. Los terrenos destinados a sistemas locales previstos que no hayan sido incluidos en unidades de actuación podrán obtenerse por expropiación.
3. Con independencia de su vinculación a unidad de actuación, en cualquier momento el municipio podrá optar por la expropiación anticipada de los terrenos destinados a sistemas locales públicos.
4. La aprobación del plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios en favor del municipio de todos los terrenos calificados como sistemas locales públicos.
5. Las superficies a obtener se precisarán en el momento de la aprobación del instrumento de gestión, en el caso de unidades de actuación, en la aprobación del planeamiento de desarrollo, en el caso de vinculación o adscripción a un sector, o en la aprobación del proyecto de expropiación, según proceda.

### **3.1.3 Unidades de actuación**

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

2. Las unidades de actuación se denominan mediante una numeración correlativa para cada una de las zonas de división municipal. De forma abreviada, se identificarán mediante el código de la zona a la que pertenece seguido de la numeración de la unidad.

Ejemplo:

Unidad de Actuación 3 de Los Barreros → Código: U-BA 3

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

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

4. Tramitados los mecanismos de equidistribución necesarios y ejecutada la urbanización de las unidades de actuación, los suelos resultantes obtendrán la categoría de suelo urbano consolidado.

### **3.1.4 Actuaciones aisladas**

1. Se considera actuación aislada toda indicación del planeamiento que, sin coincidir con la realidad existente, no haya sido incluida en una unidad de actuación para su gestión.

## **CAPÍTULO 2. Intervención pública en el mercado del suelo**

### **3.2.1 Áreas de tanteo y retracto**

No se han fijado áreas de tanteo y retracto desde el Plan General. En los planeamientos de desarrollo podrán fijarse las áreas que éstos consideren idóneas dentro de sus respectivos ámbitos de aplicación.

## **CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de gestión (NUfg)**

1. En el Anejo 2 de estas normas están relacionadas todas las unidades de actuación delimitadas por este plan con indicación de sus características específicas:

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

**CAPÍTULO 4. Ordenanzas municipales que desarrollan la gestión e intervención urbanística (OMU\_III)**

A fecha de aprobación de estas normas urbanísticas no existen ordenanzas municipales que desarrollen la gestión e intervención urbanística, pero serán tenidas en cuenta las que así lo hagan con aprobación posterior a la de este documento.

## TÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. Disposiciones generales

#### **4.1.1 Proyectos de urbanización**

Son proyectos de obras que tienen por finalidad la realización material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en el suelo de que se trate. La ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyecto de urbanización en unidades de actuación delimitadas conforme a lo establecido en la legislación urbanística, de modo que se garantice el reparto equitativo de beneficios y cargas y la cesión de terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del ayuntamiento, a través de algunos de los sistemas de actuación previstos en la Ley.

#### **4.1.2 Proyectos de obras ordinarias de urbanización**

1. Cuando la ejecución del Plan en suelo urbano consolidado requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias. Son simples proyectos técnicos que describen y presupuestan las obras parciales y menores para la ejecución de actuaciones que se consideren necesarias al margen de la ejecución sistemática del planeamiento.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se podrán tramitar de manera conjunta con la propia solicitud de licencias urbanística o título habilitante que proceda.

#### **4.1.3 Obras de urbanización complementarias a la edificación**

Cuando en suelo urbano consolidado no sometido a actuaciones de transformación y en suelo urbano sometido a actuaciones de mejora urbana sean necesarias obras complementarias de urbanización para la edificación de los solares que consistan en la mera reposición o adecuación de servicios existentes se entenderá autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística que autorice las obras de edificación.

#### **4.1.4 Tramitación ambiental**

1. En aplicación de la legislación estatal sobre medio ambiente, antes de la aprobación del proyecto de urbanización deberá procederse a la evaluación ambiental del mismo con la finalidad de analizar los efectos significativos sobre el medio ambiente que tiene o puede tener el proyecto de que se trate. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental puede ser ordinaria, o simplificada, en el primer caso concluye con la formulación de la declaración de impacto ambiental y en la simplificada con el informe de impacto ambiental.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización así como las obras de urbanización complementarias a la edificación no estarán sometidas a evaluación ambiental.

## **CAPÍTULO 2. Normas de accesibilidad**

Las actuaciones se ajustarán a lo establecido en la Orden TMA/851/2021 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o normativa que la sustituya.

## **CAPÍTULO 3. Normas de movilidad sostenible**

1. En los proyectos de Obras de Urbanización se incluirá un anejo específico 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 y patinetes en su interior, con una capacidad mínima de un aparcamiento por cada 2 viviendas.
3. Las nuevas urbanizaciones deberán disponer de, al menos, un aparca-bicicletas con capacidad para 14 bicicletas, según tipología establecida por el Ayuntamiento de Cartagena, por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida.
4. Los nuevos centros comerciales, de ocio, educativos, sanitarios, culturales, deportivos y estaciones de transporte y otros centros que generen una importante afluencia de personas deberán disponer de aparca-bicicletas, en número y lugar dimensionados a la superficie y afluencia estimada.
5. Las nuevas urbanizaciones deberán contar con carril-bici o cualquier otra infraestructura viaria ciclista que las conecten con las aledañas y que también permitan la movilidad ciclista o en patinete por su interior, al menos en un 25% de su trazado.
6. Aquellos carril-bici que formen parte de programas o directrices municipales o regionales y que queden dentro del ámbito de nuevos desarrollos urbanísticos, deberán ser construidos por el promotor de acuerdo con los criterios técnicos establecidos. Específicamente, se tendrán en cuenta los trazados de la Red de Itinerarios Ecoturísticos de la Región de Murcia en la ordenación futura de los sectores de suelo urbanizable afectados por dicha red con objeto de asegurar su continuidad y su adecuado tratamiento superficial.
7. La construcción de los carril-bici deberá ajustarse a los criterios orientadores establecidos por el Ayuntamiento de Cartagena, en cuanto a dimensiones, colores, señalización, ubicación, etc.
8. Los polígonos industriales deberán disponer de zonas para estacionamiento de vehículos pesados.

## **CAPÍTULO 4. Normas de ecoeficiencia**

1. Los proyectos de obras de urbanización deberán introducir parámetros de ecoeficiencia con soluciones para paliar los efectos climatológicos, como:

- Utilización de pavimentos permeables como medida para evitar la impermeabilización de suelos.
- Resolución de la evacuación de aguas mediante redes separativas de pluviales y residuales.
- Establecimiento de sistemas de reutilización de aguas pluviales (economía circular).
- Implantación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) en los modelos de urbanización.
- Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible para aquellos suelos de especiales escorrentías (SUDs).
- Adopción de medidas de economía circular, reciclaje de residuos de la construcción y eficiencia energética en todas las instalaciones urbanas.

2. Los proyectos de obras de urbanización en suelo urbano no consolidado se establecerá las reservas mínimas para arbolado:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.
- En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca.

## **CAPÍTULO 5. Ordenanzas municipales que desarrollan los proyectos de urbanización (OMU IV)**

**OMU\_IV. 1** Ordenanza Municipal de PASADERAS EN LA VÍA PÚBLICA. (BORM 08-10-1992)

**OMU\_IV. 2** Anexos PASADERAS (BORM 24-10-1992)

**OMU\_IV. 3** Ordenanza Municipal reguladora de la UBICACIÓN E INSTALACIÓN DE ANTENAS. (Pleno 15-07-2002, BORM 22-11-2002)

**OMU\_IV. 4** Ordenanza reguladora para la ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA. (BORM núm. 70, 26-03-2018)

**OMU\_IV. 5** Ordenanza Municipal reguladora de la PUBLICIDAD EXTERIOR MEDIANTE CARTELERAS. (Pleno 30-11-1988)

**OMU\_IV. 6** Ordenanza Municipal sobre EMBALSES DE AGUA DE RIEGO. (Pleno 22-12-1995)

**OMU\_IV. 7** Ordenanza Municipal para la REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION, CONTROL DE LAS OBRAS Y RECEPCION DE LAS MISMAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARTAGENA. (Pleno 27-03-1995, BORM 01-07-1997)

## **TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO (U)**

### **CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación**

#### **Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías**

##### **5.1.1 Regulación de usos y construcciones en suelo urbano**

1. En suelo urbano consolidado, las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de aplicar las ordenanzas de suelo urbano de la Sección 2ª de este Capítulo a los terrenos que tengan la condición de solar.

En el caso de unidades de actuación con el carácter de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, estas condiciones se aplicarán una vez realizadas las operaciones previas de equidistribución y urbanización necesarias.

2. En suelo urbano sin consolidar, las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de aplicar las ordenanzas de suelo urbano de la Sección 2ª de este Capítulo una vez culminados procesos de equidistribución, cesión y urbanización. Hasta tanto se culminen dichos procesos sólo se admiten usos y obras provisionales conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

3. En suelo urbano con ordenación remitida, las condiciones de uso y edificación serán las que figuren en los planes especiales que desarrolle cada ámbito remitido y, subsidiariamente, las contenidas en este plan general para el suelo urbano ordenado. Hasta tanto se apruebe el planeamiento que ordene la zona sólo se admiten usos y obras provisionales conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

4. En suelo urbano de núcleo rural, las condiciones de uso y edificación serán las que figuren en la Sección 4ª de este Capítulo o en los planes especiales que ordenen un núcleo rural.

5. En suelo urbano especial, las condiciones de uso y edificación serán las que figuren, para cada zona de división municipal, en el Anejo 1 de estas normas.

##### **5.1.2 Solares sin edificación**

1. Las parcelas que tengan consideración de solar y no estén incluidas en ámbitos de planeamiento o de gestión determinadas por el planeamiento son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

2. Mientras los propietarios de un solar no ejerzan su derecho a edificar, tienen el deber de cerrar el mismo con una valla o cerramiento de, al menos, 2 metros de altura. Así mismo, deberán conservarlo en perfectas 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 ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

3. En solares sin edificación podrá autorizarse como usos provisionales el terciario comercial (TC), el terciario recreativo (TV) y el aparcamiento (CA), justificando su necesidad y su carácter no permanente. Esta autorización no podrá superar el plazo máximo de dos años, pudiendo renovarse consecutivamente.

Las obras o instalaciones necesarias para llevar a cabo la actividad no podrán tener carácter de edificación. En cualquier caso, el solar deberá contar con el cerramiento señalado en el punto anterior, aunque este puede no ser fijo si se precisa para el desarrollo de la actividad.

## Sección 2ª. Ordenanzas (ORD)

### 5.1.3 Ordenanzas con volumetría expresa

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

- Uso característico
- Ordenación de su volumetría potencial

Como expresión resumida de lo anterior se utilizará la notación Uv(cond), donde:

- "U" es la sigla o siglas que identifican el uso característico.

Las condiciones figuran en el capítulo III del título I de estas normas.

- "v" es la sigla o siglas que identifican la volumetría y su grado.

Las condiciones figuran en el Anejo 1 de estas normas.

- "cond" es la expresión abreviada de las condiciones individuales aplicables a la parcela, si las hubiere.

2. Las condiciones individuales tendrán preferencia cuando entren en conflicto con las generales de cada ordenanza.

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

Ejemplo: Rc1(0,9)

- Uso característico: R (Residencial).
- Tipo de volumetría: c (Cerrada)
- Grado: 1
- Índice de edificabilidad: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



El índice de edificabilidad de  $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$  tiene preferencia sobre el previsto para "c1" por defecto cuyo valor es de  $1,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

4. El listado ordenanzas con volumetría explícita utilizadas en suelo urbano por este plan son:

- Para uso industrial genérico:  
Ic4, Ic5, Ia7, Ia8, Ia9, Ia13, Ix2
- Para uso terciario genérico:  
Tc1, Tc3, Tc4, Ta2, Ta3, Ta7, Ta8, Tx1, Tx2
- Para uso terciario comercial:  
TCa8
- Para uso terciario hotelero:  
THa6, THa12, THx2
- Para uso terciario de oficinas:  
TOa8, TOx2
- Para uso de equipamiento genérico privado:  
Q\*c1, Q\*a1, Q\*a3, Q\*x1, Q\*x2
- Para uso de equipamiento educativo privado:  
QE\*x1, QE\*x2
- Para uso de equipamiento deportivo privado:  
QD\*x2
- Para uso de aparcamiento privado:  
CA\*x2
- Para uso residencial genérico:  
Rc1, Rc2, Rc3, Rc8, Ra1, Ra2, Ra3, Ra4, Ra5, Ra6, Ra11, Rx1, Rx2, Rx3, Rx4, Rx5
- Para uso residencial unifamiliar:  
RUc1, RUa1, RUa2, RUa3, RUa4, RUa10
- Para uso residencial protegido:  
RPc1, RPa2, RPc3, RPa14

#### **5.1.4 Ordenanzas con volumetría implícita**

En este caso la ordenanza se limita a la asignación del uso característico, dando lugar a la siguiente casuística:

1. Uso característico: Espacio libre público (V)

Las parcelas asignadas al uso de espacio libre público no tienen posibilidad de ser edificadas por lo que no se les asigna ninguna volumetría.

No obstante, se permiten algunas edificaciones complementarias al uso característico con las siguientes limitaciones:

- Índice de edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 10 metros, o excepcionalmente 15 metros para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.
- En todo caso, deberán respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

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

## 2. Uso característico: Equipamientos públicos (Q)

La ordenación se adaptará al tipo de volumetría de la manzana donde se implante el equipamiento. Si la parcela de equipamiento ocupa la totalidad de la manzana, se tomará la predominante en las contiguas.

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

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

## 3. Uso característico: Comunicaciones (C)

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

## 4. Uso característico: Infraestructuras (F)

Las superficies de suelo destinadas a infraestructuras públicas son competencia exclusiva de su Administración titular. En consecuencia, se ordenarán conforme a las necesidades de instalación que estime la Administración encargada de su gestión.

Los centros de transformación, con independencia de estar en una parcela independiente o incluido en una parcela urbanística, no computan en términos de edificabilidad.

## 5. Resto de usos característicos

Se utilizará la volumetría "x2" con una edificabilidad equivalente a la media de las manzanas de uso "no público" del ámbito de ordenación de suelo al que pertenece la parcela.

## **Sección 3ª. Suelo urbano con ordenación remitida**

### **5.1.5 Suelo urbano con ordenación remitida a plan especial**

1. Se redactará un plan especial en los ámbitos de suelo urbano con ordenación remitida en el plazo determinado en el programa de actuación del Plan General en los términos establecidos en la ley del suelo.

2. Los planes especiales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la revisión del plan general, que no se incluyan en la disposición derogatoria de estas normas, mantienen su vigencia, sin que esto impida su posible modificación o adecuación del planeamiento.

No se incluye la ordenación de estos ámbitos en el plan general, a excepción de la localización de los sistemas generales emplazados en el mismo, quedando remitida al plan especial en vigor.

3. Los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo pendiente de redactar, en caso de ser ámbitos ordenados por el plan que se revisa, incorporan la ordenación del anterior planeamiento general, que se aplicará en tanto no se apruebe el planeamiento especial previsto.

En el momento de aprobación de plan especial de un ámbito ordenado pormenorizadamente por el Plan General, esta ordenación pierde su vigencia a favor de la contenida en el planeamiento de desarrollo.

## **Sección 4ª. Suelo urbano de núcleo rural**

### **5.1.6 Solar en suelo urbano de núcleo rural**

1. Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano de núcleo rural que es apto para la edificación por contar con los servicios mínimos requeridos.

2. Los servicios mínimos requeridos en estos núcleos son: acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento por sistema de oxidación total. Las obras de urbanización necesarias para completar las indicadas anteriormente con respecto a las existentes, se ejecutarán por el solicitante de la edificación.

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

4. 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.

### **5.1.7 División de fincas en suelo urbano de núcleo rural**

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

### **5.1.8 Normas para la edificación**

1. Se admiten únicamente las edificaciones vinculadas al sector primario tradicional, es decir:
  - Viviendas unifamiliares, en parcela independiente, no admitiéndose edificaciones en régimen de propiedad horizontal.
  - Otros usos como talleres agrícolas o artesanos, almacenes de aperos o similares.
  - Servicios elementales de la vida comunitaria como parroquias, locales sociales, etc.
  - Casas rurales y alojamientos turísticos regulados por la normativa turística para el medio rural.
2. La edificación deberá respetar las distancias de protección de cauces y comunicaciones, así como los caminos tradicionales y las salidas naturales de aguas.
3. 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 diáfanos, pantallas vegetales o elementos semejantes.
4. La superficie edificable máxima será de 200 m<sup>2</sup> construidos por vivienda o de 500 m<sup>2</sup> para otros usos de entre los permitidos, solucionando siempre en el interior de la finca las necesidades de aparcamiento que genere.
5. La altura máxima de la edificación es de dos plantas o 7 metros, medidos sobre la rasante natural del terreno.
6. La altura máxima de la edificación en el núcleo rural de Los Nietos Viejos queda limitado a una planta como medida de protección de la cuenca visual del Mar Menor.
7. En las zonas donde exista arbolado de entidad las edificaciones se realizarán de manera que subsistan la mayor parte de éstos, para lo cual en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación de los árboles y las medidas tomadas para su protección.

### **5.1.9 Planeamiento especial en núcleo rural**

1. Si así se estima, podrá redactarse planeamiento especial que ordene los ámbitos de suelo urbano de núcleo rural que lo requieran.

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

## **Sección 5ª. Suelo urbano especial**

### **5.1.10 Suelo urbano especial**

Los ámbitos de suelo urbano especial se regirán por las disposiciones asignadas al ámbito en las normas particulares, contenidas en el Anejo 1 de estas normas.

## **CAPÍTULO 2. Normas transitorias**

### **5.2.1 Suelo urbano con ordenación remitida**

En ausencia de planeamiento especial, en el suelo urbano con ordenación remitida sólo podrán admitirse los usos y obras provisionales.

## **CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento en suelo urbano (NUfp\_U)**

### **5.3.1 Índice de las zonas de división municipal en suelo urbano**

En el Anejo 1 de estas normas urbanísticas se relacionan todas las zonas en las que se ha dividido el suelo urbano para su mejor ordenación y exposición de la misma.

### **5.3.2 Normas particulares de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano**

Las fichas de planeamiento de estas normas urbanísticas contienen las condiciones particulares de las zonas de suelo urbano con ordenación remitida, y en el Anejo 1 figuran las condiciones particulares de los ámbitos en suelo urbano especial.

## **TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE (Z)**

### **CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación**

#### **Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías**

##### **6.1.1 Regulación de usos y construcciones en suelo urbanizable**

1. En suelo urbanizable sectorizado ordenado por el plan general las condiciones de uso y edificación serán las mismas del suelo urbano sin consolidar.
2. En suelo urbanizable sectorizado con ordenación remitida las condiciones de uso y edificación serán las que figuren en los planes parciales que desarrollen cada sector y, subsidiariamente, las contenidas en este plan general para el suelo urbano ordenado por el plan.
3. En suelo urbanizable sin sectorizar las condiciones de uso y edificación serán las que se establecen en las normas transitorias de este título para esta categoría de suelo.
4. En cualquier caso, quedan expresamente prohibidas las instalaciones o plantas solares fotovoltaicas que no sean de autoconsumo, incluso con carácter provisional, en suelo urbanizable, tanto sectorizado como sin sectorizar, de uso residencial.

##### **6.1.2 Límites del sector**

1. Los límites del sector se podrán precisar a la vista de cartografía de mayor detalle que sirva para redactar el planeamiento de desarrollo y con arreglo a su nivel de precisión.
2. El límite de los sectores colindantes con infraestructuras existentes o superficies de reserva para su ejecución se ajustará en el plan parcial a la realidad existente o al resultado de su ejecución si su redacción es posterior.
3. En caso de existir terrenos de dominio público en el sector, como resultado del deslinde del mismo, se ajustarán los datos indicados en la ficha del sector referentes a sus superficies y al aprovechamiento resultante, sin que ello suponga una modificación del planeamiento.

#### **Sección 2ª. Sectores de suelo urbanizable sectorizado (ZZ)**

##### **6.1.3 Listado de sectores de suelo urbanizable**

La relación de sectores delimitados en el plan figura en el Anejo 1 de estas normas. Las condiciones de los mismos se localizan en las fichas de planeamiento.

En aquellos sectores con ordenación pormenorizada, la ficha de planeamiento se acompaña de la ficha de ordenación pormenorizada que contiene las determinaciones previstas para su desarrollo, así como las fichas de gestión de cada una de las unidades de actuación del sector.

#### **6.1.4 Suelo urbanizable sectorizado ordenado en el plan**

1. Las determinaciones aplicables a estos sectores son las mismas que las que se refieren al suelo urbano ordenado por el plan.
2. Se podrá modificar la ordenación establecida en el Plan General, siempre que no se altere sustancialmente su estructura general, mediante el planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificar previamente el Plan General.
3. En aquellos sectores en que se precise en su ficha de planeamiento, el Plan General remite en materia de programación, desarrollo y conservación hasta la culminación del desarrollo del sector, a lo establecido en el Plan Parcial del sector aprobado con anterioridad a la revisión del planeamiento general.

#### **6.1.5 Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el plan**

1. Las determinaciones aplicables a estos sectores son las contenidas en las fichas de planeamiento de cada uno de ellos.
2. En cualquier caso, se deberá establecer una ordenación de los suelos que garantice la división de los de actividad económica y residencial previstos, mediante medidas correctoras medioambientales que aseguren la no contaminación acústica, paisajística o del aire, con el establecimiento de barreras vegetales o cualesquiera otras que desde el organismo competente se puedan exigir para su garantía.

### **Sección 3ª. Áreas de suelo urbanizable sin sectorizar (ZS)**

#### **6.1.6 Listado de áreas homogéneas de suelo urbanizable sin sectorizar**

La relación de áreas homogéneas de suelo urbanizable sin sectorizar delimitadas en el plan figuran en el Anejo 1 de estas normas.

#### **6.1.7 Criterios para la delimitación de sectores**

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

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

2. Acreditado lo anterior, se seguirán las siguientes reglas:

- La sectorización requiere justificación tanto de su conveniencia como de que no entra en colisión con los objetivos del plan.

- La delimitación de un sector debe garantizar su adecuada inserción en la estructura general del plan, evitando la formación de intersticios de suelos residuales como consecuencia de ella. A tales efectos, sólo se admitirán propuestas que planteen sectores directamente colindantes con suelo urbano o urbanizable ya ordenado y con su urbanización ejecutada o en curso de ejecución.
- La delimitación de un sector debe justificar que en el resto del área homogénea pueda realizarse otra sectorización cumpliendo con todos los requisitos para la misma. En caso de no ser posible, el sector deberá englobar toda la superficie de la zona o área homogénea.
- En caso de que se planteen sectorizaciones alternativas, tendrán prioridad los desarrollos propuestos que mejor complementen la estructura del suelo ordenado y aquellos que supongan un menor coste de infraestructuras.
- La delimitación del sector debe incluir también aquellos sistemas generales externos al mismo que se vinculen a él para su obtención, es decir, incluirá la delimitación del ámbito. Será la Administración urbanística la que discrecionalmente determine si ha de vincularse algún sistema general al sector y cuál, teniendo en cuenta que el aprovechamiento resultante del sector no puede superar el máximo de la categoría asignada por el plan para ese sector. No es necesario que los sistemas generales adscritos a un nuevo sector formen parte de los sectores adscritos a suelo urbanizable ni que sean suelos con valor de reserva para futuros sistemas. En todo caso, el ámbito incluirá, como mínimo, las superficies de suelo necesarias para el cumplimiento de estándares legales que el propio sector requiere.
- Cuando el plan general no contenga asignaciones específicas de sistemas generales diferidos en las áreas de suelo urbanizable sin sectorizar, el propio instrumento de sectorización propondrá justificadamente los sistemas que se vinculen dentro del ámbito.
- La delimitación habrá de cumplir con las magnitudes mínimas previstas por el plan para los sectores, así como posibilitar el cumplimiento de las determinaciones en materia de dotaciones.

3. En las sectorizaciones inmediatas a suelos no urbanizables de protección específica ambiental (NE-NT-AMB) se ubicará una banda de amortiguación dentro del sector con el objeto de minimizar el impacto que el proceso urbanizador genere sobre esos suelos. La dimensión y usos en esta banda se definirán justificadamente en el correspondiente planeamiento de desarrollo, pero no será inferior a 30 metros. En estas situaciones el futuro planeamiento de desarrollo se someterá preceptivamente al procedimiento de Evaluación Ambiental recogido en la legislación vigente de aplicación.

4. En las sectorizaciones promovidas por la iniciativa privada, habrá de justificarse la capacidad del promotor para viabilizar la incorporación al proceso urbanizador del suelo, así como garantizar su vinculación efectiva al proceso.

5. Es condición inexcusable que la sectorización resuelva dentro del marco normativo aplicable todos los problemas de su incorporación al proceso urbanizador y, por tanto, garantice:



- La disponibilidad de recursos hídricos suficientes para el abastecimiento de los usos previstos en el sector.
- El tratamiento eficaz de residuos.
- La posibilidad de conexión de todas las infraestructuras (viaria, agua, electricidad, depuración, etc.) a las redes existentes.
- La posibilidad de incremento de dotaciones generales existentes, de tal modo que la sectorización no afecte su capacidad para cumplir con los objetivos del plan.

6. Adicionalmente, cada sector cumplirá con las condiciones particulares de sectorización del área en que se encuentra recogidas en el Anejo 6.

7. Además de las condiciones particulares que se incluyan en la resolución de sectorización, se tendrá como condicionante para el futuro planeamiento parcial el respeto y ajuste a la red viaria estructurante planteada en el suelo urbanizable sin sectorizar que garantice la continuidad con futuras actuaciones.

### **6.1.8 Condiciones para el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sin sectorizar**

1. El planeamiento de desarrollo habrá seguir las siguientes reglas:

- Se destinará como mínimo el 70% del aprovechamiento del sector a algunos de los usos fijados como preferentes para el uso global.
- El resto del aprovechamiento se podrá destinar a cualquiera de los usos compatibles con el uso global.
- No hay limitaciones para la implantación del uso de Equipamiento Público (Q), Espacios Libres Públicos (V) e Infraestructuras (F).
- Los terrenos incluidos en las zonas de suelo urbanizable con valor de reserva para futuros sistemas estarán destinadas efectivamente a sistemas públicos, locales o generales, en sus diversas calificaciones.
- En caso de discrepancia, prevalecen las condiciones específicas que se fijen en las normas particulares para cada área de suelo urbanizable.
- Subsidiariamente serán de aplicación las compatibilidades e incompatibilidades de uso que el plan establece para cada uno de los usos característicos en suelo ordenado.

2. Subsidiariamente, la relación que este plan establece sobre usos preferentes, limitados o prohibidos para cada categoría es la siguiente:

- Para el uso global Residencial:
  - Usos preferentes: Residencial (R) y Terciario Hotelero (TH).
  - Usos limitados: Industrial compatible (I), Terciario (T) y Equipamiento privado (Q\*).
  - Usos prohibidos: Uso Industrial incompatible con el residencial.

- Para el uso global de Actividad Económica:
  - Usos preferentes: Industrial (I) y Terciario (T).
  - Usos limitados: Terciario Hotelero (TH) y Equipamiento privado (Q\*).
  - Usos prohibidos: Residencial (R).

## **Sección 4ª. Ámbitos de suelo urbanizable especial (ZE)**

### **6.1.9 Listado de áreas homogéneas de suelo urbanizable especial sin sectorizar**

La relación de áreas homogéneas de suelo urbanizable especial sin sectorizar delimitadas en el plan, así como sus condiciones de desarrollo, figuran en los Anejos 1 y 7 de estas normas respectivamente.

## **CAPÍTULO 2. Normas transitorias**

### **6.2.1 Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado**

Hasta que no se apruebe el planeamiento de desarrollo este suelo se regirá por las determinaciones del régimen transitorio previsto en la LOTURM.

### **6.2.2 Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar**

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

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

- a) Consolidación o transformación del 20% o más de la superficie del área individualmente considerada.

Se considera superficie transformada o consolidada aquella superficie de terreno delimitada que esté ocupada total o parcialmente por construcciones y/o instalaciones, incluyendo la que esté adscrita a la actividad que en la misma se desarrolle. No se tendrá en cuenta a estos efectos la superficie destinada a los usos incluidos en el uso global primario (A) o natural y otros (O) a excepción de la ocupada por naves, viviendas unifamiliares y usos turísticos aislados de naturaleza no urbana. Tampoco se tendrán en cuenta las superficies autorizadas como usos provisionales.

- b) Edificación del 30% o más de la superficie edificable total del área individualmente considerada, computada de la siguiente forma:

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

En ambos casos, se medirá el porcentaje anterior respecto de una propuesta de sector probable (sin considerar los sistemas generales vinculados) definida conforme a las condiciones generales de sectorización previstas en estas normas. El ámbito así considerado determinará el área de suspensión del régimen transitorio de edificación y uso del suelo.

3. En las zonas de suelo protegido para futuros sistemas, hasta tanto sean incorporadas a la ordenación, se prohíbe la ejecución de nuevas construcciones a excepción del pavimentado de accesos y caminos que sean precisos.

Excepcionalmente, están permitidos los usos y obras provisionales previstos en la LOTURM.

4. En las zonas de suelo protegido por cauces regirán las limitaciones de usos contenidas en el planeamiento territorial hasta tanto no se apruebe el Estudio de Inundabilidad previsto. Específicamente, se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de la normativa del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

### **CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable (NUfp\_Z)**

#### **6.3.1 Relación de ámbitos en suelo urbanizable sectorizado**

En el Anejo 1 de estas normas urbanísticas se relacionan todos los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado en que se estructura el plan.

#### **6.3.2 Relación de ámbitos en suelo urbanizable sin sectorizar**

En el Anejo 1 de estas normas urbanísticas se relacionan todos los ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar en que se estructura el plan.

## **TÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (N)**

### **CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación**

#### **Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías**

##### **7.1.1 Construcciones en suelo no urbanizable**

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

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

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

2. Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir con los requisitos de la normativa sectorial y ordenanzas que le sean de aplicación en razón de su destino.

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

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

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

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

##### **7.1.2 Construcciones permitidas en suelo de uso agropecuario**

1. Pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o para aperos y maquinaria agrícola siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

2. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal, con las siguientes condiciones:

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

3. Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas, con las siguientes condiciones:

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

4. Invernaderos e instalaciones para la protección de cultivos.

5. Embalses y depósitos.

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

7. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la actividad productiva de la explotación, con las siguientes condiciones:

- Número de viviendas por explotación: 1.
- Superficie mínima de la explotación: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida por vivienda: 250 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la edificación: 10%
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.

8. Rehabilitación de construcciones existentes para alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural, con las siguientes condiciones:

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

- Altura máxima en plantas: 2.

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

9. Dotaciones públicas e infraestructuras inadecuadas en el medio urbano, con las siguientes condiciones:

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

10. Las edificaciones vinculadas a dotaciones y redes que justificadamente resulten inadecuadas en los suelos urbanizados se ajustarán a las necesidades funcionales del servicio que prestan, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine.

11. Instalaciones relacionadas con la producción de energía renovable, siempre que cumplan con las ordenanzas o disposiciones municipales que regulen la materia.

### **7.1.3 Construcciones permitidas en suelo de uso natural tierra**

1. Rehabilitación de construcciones existentes para alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural, con las siguientes condiciones:

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

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

2. Dotaciones públicas e infraestructuras inadecuadas en el medio urbano, con las siguientes condiciones:

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

3. Las edificaciones vinculadas a dotaciones y redes que justificadamente resulten inadecuadas en los suelos urbanizados se ajustarán a las necesidades funcionales del servicio que prestan, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine.

4. Instalaciones relacionadas con la producción de energía renovable, siempre que cumplan con las ordenanzas o disposiciones municipales que regulen la materia.

### **7.1.4 Usos y construcciones autorizados excepcionalmente**

1. Las condiciones serán las que contenga la autorización excepcional específica por parte de la Administración Autonómica.
2. Salvo disposición en contra, las edificaciones habrán de respetar en todo caso las generales previstas en este plan y, como mínimo, las siguientes:
  - Ocupación máxima de la edificación: 25%.
  - Separación mínima a linderos: 10 metros.
  - Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
  - Altura máxima en plantas: 2.

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

### **7.1.5 Condiciones construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable**

1. Las construcciones e instalaciones en el medio rural respetarán los criterios tradicionales establecidos en la correspondiente ordenanza municipal y procurarán su integración en el mismo.
2. Los cerramientos o vallados de fincas rústicas tendrán el carácter propio para este fin, con una altura máxima de 2,30 m. en cada parte del terreno, y serán diáfanos, con materiales preferentemente autóctonos, de vegetación, madera, celosía, malla o reja metálica, adecuándose a las características de la zona, pudiéndose construir en la parte inferior, un basamento de fábrica maciza, con una altura máxima de 40 cm.  
Si la finca fuera colindante con carretera, ferrocarril, etc., la distancia de vallado vendrá determinada por la legislación sectorial aplicable. En todo caso, la distancia al eje de cualquier camino no será inferior a 3 metros.
3. En el cercado de las viviendas, hoteles y alojamientos rurales, edificios dotacionales e infraestructuras la parte inferior del cerramiento podrá ser de fábrica y macizo, hasta una altura de 1,30 metros.
4. En la zona donde existan árboles las edificaciones se realizarán de manera que subsistan la mayor parte de éstos para lo cual en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación de los árboles y las medidas tomadas para su protección.
5. Deberá ejecutarse el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales quedando prohibidas las fosas sépticas.
6. Cada edificación deberá resolver la instalación de los servicios necesarios, estando prohibidos los tendidos aéreos.
7. Cada proyecto de edificación habrá de resolver en su seno las necesidades de aparcamiento que pueda generar.

### **7.1.6 Protección frente a la formación de nuevos asentamientos de población**

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

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

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

- Que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa u otra aplicable en cada tipo de suelo no urbanizable.
- Que se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la autorización municipal y/o no estén amparados por el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas.
- Que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas no previstas en el planeamiento o proyecto alguno aprobado.
- Que exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea el canal utilizado (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.)
- Que existan parcelaciones que no cumplan con lo establecido en el planeamiento o la legislación vigente.

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

## **Sección 2ª. No urbanizable de protección específica (NE)**

### **7.1.7 Condiciones particulares para suelo no urbanizable de protección específica**

1. El régimen de usos y construcciones en cualquiera de estas categorías de suelo será el que define su correspondiente legislación, los instrumentos de ordenación territorial y los planes, programas u otros instrumentos que los desarrollen.



En todo lo que no diga la legislación sectorial se aplicarán las condiciones comunes que el plan impone para todo el suelo no urbanizable en la medida en que las condiciones particulares expuestas a continuación no sean más restrictivas o contradigan lo dispuesto.

2. Los planos de ordenación delimitan los usos pormenorizados para esta clasificación de suelo, conforme se expone en el Capítulo 2 del Título 1 de estas normas.

3. En el suelo de uso agropecuario (NE-AG-TRA), se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de La Región de Murcia. En el caso de construcciones que se destinen al primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal, no se aplicará la limitación de edificabilidad máxima sobre parcela, manteniéndose el resto de los parámetros fijados por el plan.

En todo caso será exigible el informe del organismo competente en materia de agricultura que verifique la adecuación de la superficie de la construcción respecto a la explotación agrícola a la que da servicio.

4. En el suelo de uso natural tierra de protección ambiental (NE-NT-AMB), que engloba espacios naturales protegidos, espacios de la Red Natura 2000, y otras figuras de protección declaradas, se aplicará el régimen de limitaciones de usos establecidos en los correspondientes instrumentos de ordenación, PORN o Planes de Gestión de lugares de la Red Natura. En aquellos espacios naturales que no dispongan de planificación específica con aprobación definitiva, será de aplicación, de forma transitoria, los que estén en tramitación. En el caso de que no exista instrumento de ordenación en trámite, las solicitudes de licencia de obra o actividad necesitarán de un informe previo favorable del órgano ambiental competente en la gestión del espacio protegido para su resolución.

5. En el suelo protegido por cauces (NE-NA-CAU), mientras no se realice el Estudio de Inundabilidad previsto en las Directrices y Plan de Ordenación de Litoral, o normativa que lo sustituya, y se apruebe por la Administración competente, regirán las limitaciones de usos contenidas en el mencionado planeamiento territorial. Específicamente, se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de la normativa del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. Una vez aprobado el correspondiente Estudio de Inundabilidad, la protección se modificará de acuerdo con su resultado.

El deslinde o encauzamiento de una rambla, cuando delimite con mayor detalle el suelo afecto a riesgo de inundación o elimine el riesgo de inundabilidad de los terrenos adyacentes, supondrá la inmediata alteración de esas delimitaciones en este planeamiento general, y el suelo libre de afección pasará a tener consideración de suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo ampliando el uso pormenorizado de suelo no urbanizable colindante, salvo modificación del planeamiento en otro sentido.

6. En el suelo de uso naturales tierra protección geomorfológica (NE-NT-GEO) y paisajística (NE-NT-PAI), se aplicará el régimen de usos conforme al Anexo V de la normativa del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y subsidiariamente, se estará a lo establecido para el suelo de uso natural tierra (NT). En todo caso, antes de cualquier actuación, será preceptivo el Informe Ambiental Municipal definido en las normas de protección de este Plan General.

## Sección 3ª. Suelo No urbanizable protegido por el planeamiento (NP)

### 7.1.8 Condiciones particulares para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

1. Serán de aplicación las condiciones comunes que el plan impone para todo el suelo no urbanizable, salvo que las condiciones particulares expuestas a continuación sean más restrictivas o contradigan lo dispuesto.

2. Las condiciones particulares se establecen en función del uso asignado a cada suelo por el plan por contener determinados valores a proteger o riesgos a evitar.

3. En el suelo protegido de uso agropecuario de regadío intensivo (NP-AG-REG), en el caso de construcciones que se destinen al primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal, no se aplicará la limitación de edificabilidad máxima sobre parcela, manteniéndose el resto de parámetros fijados por el plan.

En todo caso será exigible el informe del organismo competente en materia de agricultura que verifique la adecuación de la superficie de la construcción respecto a la explotación agrícola a la que da servicio.

4. En el suelo protegido de uso agropecuario de secano (NP-AG-SEC), el régimen de usos será el siguiente:

Uso característico:

- Agropecuario (AG)

Usos permitidos:

- Forestal (AF)

Usos condicionados:

- Equipamientos (Q), espacios libres (V), comunicaciones (C) e infraestructuras (F), únicamente si justificadamente resulta necesaria su implantación en áreas de uso primario, y siempre observando las medidas de respeto al medio en que se sitúan.
- Terciario hotelero (TH), únicamente los alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural en construcciones existentes.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente como adscrito.

Usos prohibidos incluso con carácter provisional:

- Minero, canteras (AM)
- Huertos solares de producción de energía fotovoltaica que no sea de autoconsumo.

Las condiciones de las construcciones vinculadas a estos usos se recogen en los artículos que siguen.

5. En el suelo en el que se han identificado valores ambientales (NP-NT-ECO), el régimen de usos será el siguiente:

Uso característico:

- Natural Tierra (NT)

Usos condicionados:

- Equipamientos (Q), espacios libres (V), comunicaciones (C) e infraestructuras (F), únicamente si justificadamente resulta necesaria su implantación en áreas de uso natural, y siempre observando las medidas de respeto al medio en que se sitúan.
- Terciario hotelero (TH), únicamente los alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural en construcciones existentes.

Usos prohibidos incluso con carácter provisional:

- Minero, canteras (AM)

Las condiciones de las construcciones vinculadas a estos usos se recogen en los artículos que siguen.

En esta categoría de suelo, antes de cualquier actuación, será preceptivo el Informe Ambiental Municipal definido en las normas de protección de este Plan General. En cualquier caso, no se permitirá transformación alguna que afecte a las prestaciones geo-culturales de los LIG.

6. En los suelos protegidos en el entorno del Mar Menor (NP-OT-MARME), se estará a lo que establezca el Plan de Ordenación Territorial de la Cuenca Vertiente del Mar Menor, cuando sea vigente. De manera subsidiaria, el Plan General establece el siguiente régimen de usos:

Uso característico:

- Natural Tierra (NT)

Usos condicionados:

- Equipamientos (Q), espacios libres (V), comunicaciones (C) e infraestructuras (F), únicamente si justificadamente resulta necesaria su implantación en áreas de uso natural, y siempre observando las medidas de respeto al medio en que se sitúan.
- Agropecuario (AG), sólo explotaciones autorizadas por la administración competente autonómica y/o estatal.
- Terciario (T), siempre que se justifique que no es un uso apropiado para ser desarrollado en suelo urbano, y que tiene efectos positivos para el entorno del Mar Menor.
- Residencial unifamiliar (RU), únicamente construcciones existentes.
- Terciario hotelero (TH), únicamente los alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural en construcciones existentes.
- Industrial (I), siempre que esté vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Usos prohibidos incluso con carácter provisional:

- Minero, canteras (AM)

- Huertos solares de producción de energía fotovoltaica que no sea de autoconsumo.

De cualquier forma, será preceptivo el Informe Ambiental Municipal definido en las normas de protección de este Plan General antes de cualquier actuación en el suelo de esta categoría, que podrá remitirlo al órgano ambiental competente en materia de medio natural para que valore la actuación y sus medidas para evitar afecciones al Mar Menor.

7. En los suelos afectos por la declaración de Sitio Histórico (NP-OT- SHIS), se estará a lo que establezca el plan especial de protección de cada ámbito declarado Sitio Histórico, que definirán el régimen de usos y las condiciones de edificación del ámbito. Mientras no se apruebe el pertinente plan especial en este ámbito no se autorizarán actividades ni obras más allá de las relacionadas con el deber legal de conservación y siempre con la autorización previa de la administración regional competente en materia de patrimonio cultural.

### **7.1.9 Construcciones permitidas en suelo de uso agropecuario de secano protegido por planeamiento (NP-AG-SEC)**

1. Pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o para aperos y maquinaria agrícola siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

2. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal, con las siguientes condiciones:

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

3. Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas, con las siguientes condiciones:

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

4. Construcciones menores relacionadas con las actividades cinegéticas o forestales.
5. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la actividad productiva de la explotación, con las siguientes condiciones:

- Número de viviendas por explotación: 1.
- Superficie mínima de la explotación: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida por vivienda: 250 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la edificación: 10%
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.

6. Rehabilitación de construcciones existentes para alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural, con las siguientes condiciones:

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

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

7. Dotaciones públicas e infraestructuras inadecuadas en el medio urbano, con las siguientes condiciones:

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

8. Las edificaciones vinculadas a dotaciones y redes que justificadamente resulten inadecuadas en los suelos urbanizados se ajustarán a las necesidades funcionales del servicio que prestan, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine.

### **7.1.10 Construcciones permitidas en suelo de uso natural tierra protegido por planeamiento (NP-NT-ECO)**

1. Rehabilitación de construcciones existentes para alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural, con las siguientes condiciones:

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

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

2. Dotaciones públicas e infraestructuras inadecuadas en el medio urbano, con las siguientes condiciones:

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

3. Las edificaciones vinculadas a dotaciones y redes que justificadamente resulten inadecuadas en los suelos urbanizados se ajustarán a las necesidades funcionales del servicio que prestan, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine.

### **7.1.11 Construcciones permitidas en suelos protegidos en el entorno del Mar Menor (NP-OT-MARME)**

1. Pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o para aperos y maquinaria agrícola siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

2. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal, con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de la explotación: 50.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la edificación: 25%
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.
- Altura máxima en plantas: 2.
- Separación mínima a linderos: 10 metros.

3. Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas, con las siguientes condiciones:

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

- Las instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas llevarán arbolado perimetral para reducir su impacto visual.

4. Embalses y depósitos.

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

6. Rehabilitación de construcciones existentes para alojamientos rurales previstos en la legislación turística en el medio rural o viviendas unifamiliares, con las siguientes condiciones:

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

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

7. Dotaciones públicas e infraestructuras inadecuadas en el medio urbano, con las siguientes condiciones:

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

8. Las edificaciones vinculadas a dotaciones y redes que justificadamente resulten inadecuadas en los suelos urbanizados se ajustarán a las necesidades funcionales del servicio que prestan, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine.

9. Instalaciones relacionadas con la producción de energía renovable, siempre que cumplan con las ordenanzas o disposiciones municipales que regulen la materia.

## **Sección 4ª. No urbanizable inadecuado (NI)**

### **7.1.12 Condiciones particulares para el Suelo no urbanizable inadecuado**

1. Las condiciones que el plan impone en esta clase de suelo son las comunes al suelo no urbanizable.

2. En el suelo inadecuado de uso otros (NI-OT-DEF), los usos permitidos y sus condiciones serán los que autorice Defensa.

## **CAPÍTULO 2. Normas transitorias**

### **7.2.1 Construcciones existentes**

1. Las construcciones autorizadas conforme al planeamiento anterior se consideran conformes con el modelo urbanístico del presente plan siempre y cuando se mantenga el uso o la actividad. En estas construcciones se permitirán las obras de conservación, rehabilitación o reforma. Las posibles ampliaciones quedarán sujetas a las condiciones que contenga la autorización y en todo caso a las que correspondan de entre las que establece este plan general para los diferentes usos permitidos en el suelo no urbanizable.

2. En caso de cambio de uso o cese de la actividad, habrán de cumplirse las condiciones de usos propios o autorizados cuando ésta se reinicie o se sustituya por otra. En la medida en que las construcciones existentes excedan las limitaciones, sólo podrán realizarse en ellas obras de reparación, mantenimiento y conservación. Las posibles ampliaciones quedarán sujetas a las condiciones que correspondan de entre las que establece este plan general para los diferentes usos permitidos en el suelo no urbanizable.

3. Para el caso de particular de viviendas existentes en la actualidad y erigidas con anterioridad a 1987, siempre que no hayan sido objeto de ampliación con posterioridad a esa fecha, se permiten ampliaciones de hasta un 25% de su superficie construida y ocupada para su adecuación funcional.

4. En el caso particular de actividades o industrias existentes en la actualidad, instaladas con anterioridad a 1987 y mantenidas en funcionamiento hasta el momento actual, siempre que no hayan sido objeto de ampliación con posterioridad a esa fecha, la ampliación permitida será de hasta un 50% de la superficie construida y ocupada por la instalación, debiendo respetar únicamente las limitaciones generales relativas a retranqueos a linderos.

## **CAPÍTULO 3. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento en no urbanizable (NUfp\_N)**

En el Anejo 1 de estas normas urbanísticas se relacionan todos los suelos calificados como no urbanizables en los que es preceptiva la redacción de un plan especial.



## **TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE SISTEMAS GENERALES (G)**

### **CAPÍTULO 1. Normas de uso y edificación**

#### **Sección 1ª. Condiciones comunes y categorías**

##### **8.1.1 Regulación subsidiaria**

A salvo de condiciones específicas, con carácter subsidiario se establece que la regulación de uso y edificación en parcelas destinadas a sistemas generales es la misma que corresponde a las parcelas en el suelo urbano ordenado por el plan con idéntico uso característico.

#### **Sección 2ª. Sistema general de equipamientos (GQ)**

##### **8.1.2 Subsistema de equipamientos de servicios básicos**

1. Corresponde a los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamiento funerario (QF)
- Equipamiento de mantenimiento y protección del medio ambiente (QI)
- Equipamiento alimentario básico (QM)
- Equipamiento público de ocio (QO)
- Equipamiento de protección civil y seguridad (QP)
- Equipamiento de defensa (QW)
- Equipamiento de servicios básicos (QU), que incluye todos los anteriores

2. Su regulación de uso y edificación corresponde a su normativa sectorial y organismos competentes en la materia.

##### **8.1.3 Subsistema de equipamientos comunes**

1. Corresponde a los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamiento administrativo (QA)
- Equipamiento de servicios sociales (QB)
- Equipamiento cultural (QC)
- Equipamiento deportivo (QD)
- Equipamiento educativo (QE)
- Equipamiento sanitario (QS)
- Equipamiento religioso (QL)
- Equipamiento comunitario (Q), que incluye todos los anteriores.

2. Su regulación de uso y edificación es la misma que corresponde a las parcelas en el suelo urbano ordenado por el plan con uso característico equivalente.

### **Sección 3ª. Sistema general de espacios libres (GV)**

#### **8.1.4 Subsistema de espacios libres comunes**

1. Corresponde a los siguientes usos pormenorizados:

- Espacios libres de gran dotación, mayores de 30.000 m<sup>2</sup> (VD)
- Espacios libres estructurantes, mayores de 3.000 m<sup>2</sup> (VE)
- Jardines, hasta 3.000 m<sup>2</sup> (VJ)
- Espacios peatonales, hasta 3.000 m<sup>2</sup> (VP)
- Espacios libres equipados (VQ)
- Espacios libres de defensa y protección (VW)

2. Su regulación de uso y edificación es la misma que corresponde a las parcelas en el suelo urbano ordenado por el plan con uso característico equivalente.

#### **8.1.5 Subsistema de espacios libres naturales**

1. Corresponde al siguiente uso pormenorizado:

- Espacio Libre Natural (VN)

2. Su regulación de uso y edificación será:

- Protegidos por la legislación sectorial: Se regirá por la normativa sectorial afectante y, en general, de acuerdo con las normas del organismo a quien corresponde su tutela.
- Protegidos por el planeamiento: Aquellos que, sin estar protegidos por legislación propia, se incluyen en esta categoría por su riqueza natural. Se regularán individualmente en normas particulares en función de su objetivo.

### **Sección 4ª. Sistema general de comunicaciones (GC)**

#### **8.1.6 Subsistema viario**

1. Corresponde a los siguientes usos pormenorizados:

- Comunicaciones aparcamiento (CA)
- Comunicaciones carril bici (CB)
- Comunicación viaria (CC)
- Comunicación vía peatonal (CP)

2. Los terrenos correspondientes a tramos de carreteras estatales se rigen por lo establecido en la Ley 37/2015 de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, o normativa que los sustituya, y demás legislación sectorial de aplicación, la cual establece asimismo las afecciones y limitaciones sobre los terrenos colindantes. A este respecto, toda actuación que se realice junto a las carreteras estatales o previsión de nuevos accesos o modificación de los existentes, precisarán informe y/o autorización de la Administración de Carreteras del Estado. La delimitación de este subsistema incluye en todo caso la totalidad del dominio público de la carretera, ramales de enlace o vía de servicio junto a la que se encuentra, con independencia de las imprecisiones que existan en su delimitación en los planos.

3. Los terrenos correspondientes a tramos de carreteras autonómicas se rigen por lo establecido en la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia o normativa que la sustituya y demás legislación sectorial de aplicación, la cual establece asimismo las afecciones y limitaciones sobre los terrenos colindantes. A este respecto, toda actuación que se realice junto a las carreteras autonómicas o previsión de nuevos accesos o modificación de los existentes, precisarán informe y/o autorización del órgano autonómico competente en la materia.

4. Las carreteras que atraviesen o linden con suelo urbanizable deberán adaptarse a trazados con características de carretera de al menos tipo C-80, salvo informe en contrario del organismo competente. Se tendrán en cuenta los criterios técnicos establecidos en la Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

5. Para el resto de los casos, la regulación corresponde al Ayuntamiento a través de ordenanzas y proyectos.

### **8.1.7 Subsistema ferroviario**

1. Corresponde al siguiente uso pormenorizado:

- Comunicación ferroviaria (CF)

2. Su regulación está establecida en la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y su Reglamento, o normativa que la sustituya, la cual establece asimismo las afecciones que suponen sus zonas de protección sobre los terrenos colindantes.

### **8.1.8 Subsistema portuario**

1. Corresponde al siguiente uso pormenorizado:

- Comunicación marítima (CM)

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

3. Para el Puerto de Cartagena, que incluye la Dársena de Escombreras, con arreglo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia

concurrente sobre el espacio portuario, la zona de servicio se desarrollará a través de planes especiales. La Autoridad Portuaria formulará dichos planes, mientras que su tramitación y aprobación la hará la Administración urbanística competente con arreglo a la legislación vigente.

4. La relación de los planes especiales de desarrollo del subsistema general portuario previstos por este plan general, así como sus condiciones particulares de desarrollo, se recogen en el Anejo 1.

## **Sección 5ª. Sistema general de infraestructuras (GI)**

### **8.1.9 Subsistema de infraestructuras comunes**

1. Corresponden a los siguientes usos pormenorizados:

- Infraestructuras de abastecimiento (FA)
- Infraestructuras de saneamiento y depuración (FS)
- Infraestructuras de energía (FE)
- Infraestructuras de telecomunicaciones (FT)
- Infraestructuras de residuos (FR)

2. Su regulación de uso y edificación es la misma que corresponde a las parcelas en el suelo urbano ordenado por el plan con uso característico equivalente.

### **8.1.10 Subsistema de infraestructuras hidráulicas**

1. Corresponde al siguiente uso pormenorizado:

- Infraestructuras hidráulicas (FH)

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

## **CAPÍTULO 2. Especificaciones relativas a las Fichas de ámbitos de planeamiento de sistemas generales (NUfp\_G)**

En el Anejo 1 de estas normas urbanísticas se relacionan todos los suelos calificados como sistema general para los que es preceptiva la redacción de un plan especial.

## TÍTULO 9. DISPOSICIONES FINALES

### Sección 1ª. Disposiciones derogatorias

#### 9.1.1 Disposición derogatoria única

1. La entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación supone la derogación del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de fecha 9 de abril de 1987. Todo ello sin perjuicio de las excepciones que resulten de la aplicación de las siguientes disposiciones.

2. Quedan totalmente derogados los siguientes planes:

- Plan Parcial Sector El Hondón
- Plan Parcial Sector El Vivero
- Plan Parcial Sector SG1 en San Ginés de la Jara (Novo Cartago)
- Plan Parcial Sector Los Urrutias 1

3. Quedan derogados los siguientes planes, quedando vigentes sus determinaciones en materia de programación, desarrollo y conservación hasta su culminación, en la medida en que no entren en conflicto con las de este plan general.

- Plan Especial de Reforma Interior de Canteras
- Plan Especial de Reforma Interior de El Albuñón
- Plan Especial de Reforma Interior de El Algar
- Plan Especial de Reforma Interior de Isla Plana
- Plan Especial de Reforma Interior de La Aljorra
- Plan Especial de Reforma Interior de La Azohía
- Plan Especial de Reforma Interior de La Chapineta
- Plan Especial de Reforma Interior de La Palma
- Plan Especial de Reforma Interior de La Puebla
- Plan Especial de Reforma Interior de Los Belones
- Plan Especial de Reforma Interior de Molinos Marfagones
- Plan Especial de Reforma Interior de Pozo Estrecho
- Plan Especial de Reforma Interior de Roche Alto
- Plan Especial Auditorio de Cartagena
- Plan Especial Fábrica de la Luz
- Plan Parcial Atamaría
- Plan Parcial Cala Flores

- Plan Parcial El Mojón
- Plan Parcial Estrella de Mar
- Plan Parcial Finca Beriso
- Plan Parcial La Loma de Canteras
- Plan Parcial La Loma de El Algar AG1
- Plan Parcial Levante
- Plan Parcial Los Popos
- Plan Parcial Los Ventorrillos
- Plan Parcial Mar de Cristal
- Plan Parcial Perla de Levante
- Plan Parcial Playa Honda
- Plan Parcial Playa Paraíso
- Plan Parcial Polígono Residencial de Santa Ana
- Plan Parcial Polígono Industrial de La Palma LP2
- Plan Parcial San Ginés
- Plan Parcial Sector Algar Residencial
- Plan Parcial Sector BC1 de Bº de La Concepción
- Plan Parcial Sector BH1 de El Bohío
- Plan Parcial Sector BL1, Los Belones Oeste
- Plan Parcial Sector BL2, Los Belones Este
- Plan Parcial Sector Buenos Aires
- Plan Parcial Sector CC1.1, Cartagena Centro
- Plan Parcial Sector CC2 de Cartagena Centro
- Plan Parcial Sector Central Campo de la Rosa
- Plan Parcial Sector CO3-CO4 (La Vaguada)
- Plan Parcial Sector CO5.1, Cartagena Oeste
- Plan Parcial Sector CP1 de Cabo de Palos
- Plan Parcial Sector CP2 de Cabo de Palos
- Plan Parcial Sector CP3 de Cabo de Palos
- Plan Parcial Sector EA2 de El Albuñón (Pol. Industrial)
- Plan Parcial Sector Este de La Palma LP6
- Plan Parcial Sector La Aparecida 1
- Plan Parcial Sector LB1 de Los Barreros

- Plan Parcial Sector LD1N, Norte de Los Dolores
- Plan Parcial Sector LD3 de Los Dolores
- Plan Parcial Sector Los Camachos Sur
- Plan Parcial Sector Los Nietos
- Plan Parcial Sector Noreste de La Aljorra (Urb. Venecia)
- Plan Parcial Sector Oeste de Fuente Cubas
- Plan Parcial Sector P1 (Cabezo Beaza)
- Plan Parcial Sector P2 (Cabezo Beaza)
- Plan Parcial Sector P3 (Cabezo Beaza)
- Plan Parcial Sector P4, Cabezo Beaza
- Plan Parcial Sector Rambla
- Plan Parcial Sector RO1 de Roche
- Plan Parcial Sector W de La Aljorra
- Plan Parcial Sector W de Los Belones

4. Quedan derogados todos los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a la aprobación de esta revisión en suelo ordenados por ella, con excepción de los siguientes:

- Modificación de Estudio de Detalle en Condominio C1B del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2004/24)
- Estudio de Detalle en Condominio C4E1 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2005/13)
- Estudio de Detalle en Condominio C8 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2011/3)
- Estudio de Detalle en Condominios C9D y C9D del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 1995/5535)
- Estudio de Detalle en Condominio C15 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 1990/1273)
- Estudio de Detalle en Condominio C16 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2005/19)
- Estudio de Detalle en Condominio C18 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 1997/6224)
- Estudio de Detalle en Condominio C20 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2007/3)
- Estudio de Detalle en Condominio C21 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2001/14)
- Estudio de Detalle en Condominio C22 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2007/6)
- Estudio de Detalle en Condominio C24 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2009/6)
- Estudio de Detalle en Condominio C25 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2007/5)
- Modificación de Estudio de Detalle en Condominio ZC2 del Plan Parcial Atamaría (Expdte. 2006/17)
- Estudio de Detalle en las manzanas 3, 5, 6, 7, 8, 9-1 y 9-2 del Plan Parcial Perla de

- Levante (Expdte. 2005/17)
- Estudio de Detalle en parcelas 13, 14, 15 y 16.2 del Plan Parcial Perla de Levante (Expdte. 2009/7)
  - Estudio de Detalle en manzana 26-4 del Plan Parcial Perla de Levante (Expdte. 2003/18)
  - Estudio de Detalle en parcelas CII y CIII del Polígono I de La Manga (Expdte. 1999/1304)
  - Estudio de Detalle en parcela 20-A de La Manga (Expdte. 2005/3)
  - Estudio de Detalle en parcela 14-A de La Manga (Expdte. 1988/60)
  - Estudio de Detalle en parcela 2.2 de la unidad de actuación 10.4 de San Antón (Expdte. 2011/1)
  - Estudio de Detalle en Avda. Juan Carlos I, en Media Sala (Expdte. 2007/8)
  - Estudio de Detalle en C/Brunete, Paz de los Pirineos en parcela Vc3-3 del Plan Parcial Finca Beriso (Expdte. 2010/3)
  - Estudio de Detalle en C/Vapor y C/Prefumo de Barrio Peral (Expdte. 2006/6)
  - Estudio de Detalle modificado de la manzana 4 de la unidad de actuación 2.2 de Dolores Centro (Expdte. 2009/1)
  - Estudio de Detalle en C/Roda, unidad de actuación 4 del PERI de La Chapineta (Expdte. 2008/3)
  - Estudio de Detalle en parcela 1 de la unidad de actuación 3.3 del PERI de Isla Plana (Expdte. 2004/2)
  - Estudio de Detalle en C/Real, C/Alcalde Zamora, C/Carnecerías y Pza. José María Artés (Expdte. 1999/6759)
  - Estudio de Detalle en parcela del antiguo edificio de Las Siervas (Expdte. 2005/12)
  - Estudio de Detalle en C/San Diego, 56 y C/San Crispín, 35 (Expdte. 1999/5546)
  - Estudio de Detalle en parcela 9.1 del Plan Parcial Sector CC1.1 (Expdte. 2010/2)
  - Estudio de Detalle en Condominio C19.2 (Expdte 2016/2)
  - Modificación Estudio de Detalle UA-4 El Hondón (Expdte 2016/6)
  - Modificación de Estudio de Detalle Condominio C20 (Expdte 2016/8)
  - Estudio de Detalle en la manzana 1 de la UA7 de Santa Lucía (Expdte 2016/9)
  - Estudio de Detalle en C/Pez Guitarra 13 Cabo de Palos (Expdte 2017/1)
  - Estudio de Detalle en parcelas 18-2, 19 y 20 del Plan Parcial PL-1 Perla de Levante (Expdte 2017/2)
  - Estudio de Detalle en parcela E1, Avda. Juan Carlos I, 61ª (LIDL) (Expdte 2017/3)
  - Estudio de Detalle en C/Carmen Conde, Dr. Valenciano, Félix Martí Alpera y Francisco Salzillo (Expdte 2018/1)



- Estudio de Detalle en Avda. Los Espejos 33-1 y 33-2 El Mojón (Expdte 2018/3)
- Estudio de Detalle en la UA 6.1 Peral Sur (Expdte 2019/3)
- Modificación de Estudio de Detalle en Condominio C19.1 (Expdte 2019/6)
- Estudio de Detalle en C/Asdrúbal 5 Cartagena (Expdte 2020/3)
- Modificación de Estudio de Detalle en manzana 5 de la UA1 Plan Parcial Finca Beriso (Expdte 2021/1)
- Estudio de Detalle en parcelas 39-B, 40-A y 40-B del Plan Parcial El Mojón (Expdte 2021/2)
- Modificación 2 Estudio de Detalle manzana 4 de la UA 2.2 DC (Expdte 2022/1)

5. Quedan derogados todos los Programas de Actuación Urbanística (PAU's) aprobados con anterioridad a la aprobación de esta revisión.

## **Sección 2ª. Disposiciones transitorias**

### **9.1.2 Disposición transitoria primera: Terrenos en proceso de ejecución urbanística**

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior con proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos deberán culminarse en el plazo previsto en sus programas de actuación.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados que operen sobre terrenos con nueva ordenación pormenorizada en el presente Plan General serán objeto de las modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen alterado el equilibrio de beneficios y cargas por las determinaciones del nuevo planeamiento.

Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la aprobación definitiva de dichos proyectos o instrumentos.

### **9.1.3 Disposición transitoria segunda: Parcelas existentes**

Las parcelas en suelo urbano consolidado constituidas como fincas registrales independientes con anterioridad a la aprobación del Plan General, aun cuando no cumplan todos o algunos de los parámetros relativos a la parcela que fije la norma específica de la zona en que se ubique, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la norma correspondiente.

#### **9.1.4 Disposición transitoria tercera: Condiciones de edificación y uso del suelo remitidas a Ordenanza municipal**

Hasta tanto sea aprobada la Ordenanza Municipal de Edificación y Uso del suelo, serán de aplicación las normas contenidas en el Anejo 8 de estas Normas Urbanísticas.

Una vez aprobada definitivamente la Ordenanza Municipal de Edificación y Uso del suelo, el Anejo 8 dejará de ser de aplicación.