

**NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACIÓN**

INDICE

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES.....	19
001. Naturaleza y ámbito	21
002. Efectos 21	
003. Vigencia 21	
004. Modificación	22
005. Revisión 22	
006. Contenido	22
007. Terminología.....	24
008. Edificios fuera de ordenación	24
009. Obras de consolidación.....	25
010. Normas Transitorias.....	25

TITULO PRIMERO

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	33
1.0 FASES DEL DESARROLLO URBANO	35
CAPITULO 1	
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	36
1.1.0. APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN GENERAL.....	36
1.1.1. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	36
1.1.1.1. Concepto	36
1.1.1.2. Determinaciones	36
1.1.1.3. Documentación	36
1.1.1.4. Unidades mínimas de actuación.	36
1.1.2. PLANES PARCIALES	37
1.1.2.1. Concepto	37
1.1.2.2. Determinaciones	37
1.1.2.3. Documentación	37
1.1.3. PLANES ESPECIALES	38
1.1.3.1. Concepto	38
1.1.3.2. Objetivos.....	38
1.1.3.3. Determinaciones	39
1.1.3.4. Documentación	39
1.1.4. CATÁLOGOS.....	39
1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE	39
1.1.5.1. Concepto	39
1.1.5.2. Determinaciones	39
1.1.5.3. Documentación	40
1.1.6. PRECISIÓN DE LÍMITES	40
CAPITULO 2	
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	41
1.2.0. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	41
1.2.1 DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE	
ACTUACIÓN	41
1.2.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN	42
1.2.2.1.Sistema de compensación	42
1.2.2.2. Sistema de cooperación.....	42
1.2.2.3. Sistema de expropiación.....	42
1.2.2.4. Expropiación forzosa por razones urbanísticas	42
1.2.2.5. Sistemas de actuación previstos.....	42
1.2.3. ENTES ASOCIATIVOS PARA LA GESTIÓN	43
1.2.4. REPARCELACIÓN.....	43
1.2.4.1. Unidad reparcelable.....	43
1.2.4.2. Procedimiento	44
CAPITULO 3	
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	45
1.3.0. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	45
1.3.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	45
1.3.1.1. Objetivos.....	45

1.3.1.2. Documentación.....	45
1.3.2. CONTENIDO.....	47
1.3.2.1. Explanación y pavimentación del viario.....	47
1.3.2.2. Abastecimiento y distribución de agua.....	48
1.3.2.3. Saneamiento y alcantarillado.....	50
1.3.2.4. Suministro y distribución de energía eléctrica.....	50
1.3.2.4. Alumbrado Público.....	51
1.3.2.5. Parques y jardines públicos.....	52
1.3.2.6. Otros servicios.....	52
1.3.3. PROYECTO DE OBRAS.....	52
1.3.3.1. Concepto.....	52
1.3.3.2. Determinaciones.....	52
1.3.3.3. Documentación.....	53
1.3.3.4. Obras ordinarias de urbanización.....	53
1.3.3.5. Clases de obras para la edificación.....	53
1.3.3.6. Otras actuaciones Urbanísticas.....	55
1.3.3.7. Proyectos de actividades y de instalaciones.....	56
CAPITULO 4	
INTERVENCIÓN DE ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.....	57
1.4.0. REGULACIÓN.....	57
1.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	57
1.4.2. PROCEDIMIENTO.....	57
1.4.3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	61
1.4.3.1. Dirección Facultativa.....	61
1.4.3.2. Tira de cuerda.....	61
1.4.3.3. Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.....	62
1.4.3.4. Obras de urgencia.....	62
1.4.3.5. Inspección municipal.....	62
1.4.3.6. Modificaciones del proyecto.....	63
1.4.3.7. Terminación de las obras o instalaciones.....	63
1.4.3.8. Deberes del titular de la licencia posterior a la ejecución de las obras o instalaciones.....	63
1.4.3.9. Caducidad de licencia.....	64
1.4.3.10. Afección de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.....	64
1.4.3.11. Suspensión de obras o usos sin licencia que no se ajusten a las condiciones fijadas en la misma.....	65
1.4.4. CONSERVACIÓN DE VALORES ARQUEOLÓGICOS E HISTÓRICOS- ARTÍSTICOS.....	65
1.4.5. INFRACCIONES Y SANCIONES.....	65
1.4.5.1. Infracciones urbanísticas.....	65
1.4.5.2. Sujetos responsables.....	65
1.4.5.3. Sanciones.....	65

TITULO SEGUNDO

ESTRUCTURA Y DIVISIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO.....	69
2.0 DIVISIÓN BÁSICA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	71
CAPITULO 1	
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	72
SECCION 1ª	
DISPOSICIONES GENERALES.....	72
2.1.1.1. Definición.....	72
2.1.1.2. Clases de sistemas.....	72
2.1.1.3. Obtención de los sistemas generales.....	73
2.1.1.4. Afectación del suelo de los sistemas generales.....	73
2.1.1.5. Desarrollo de los sistemas generales a través del planeamiento.....	74
SECCION 2ª	
NORMAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.....	74
2.1.2.1. SUBSECCIÓN 1ª.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES.....	74

2.1.2.1.1. Red viaria.....	74
2.1.2.1.2. Red ferroviaria y otros transportes.....	75
2.1.2.1.3. Sistema portuario.....	77
2.1.2.2. SUBSECCIÓN 2ª.- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS.....	79
2.1.2.3. SUBSECCION 3ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.....	81
2.1.2.3.1. Concepto.....	81
2.1.2.3.2. Obtención de sistemas locales de espacios libres.....	81
2.1.2.3.3. Parques públicos y jardines.....	81
2.1.2.3.4. Zonas costeras y de ramblas.....	82
2.1.2.4. SUBSECCIÓN 4ª.- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS.....	83
2.1.2.4.1. Definición.....	83
2.1.2.4.2. Determinaciones de este Plan General.....	83
2.1.2.4.3. Condiciones de edificación.....	83
2.1.2.5. SUBSECCIÓN 5ª.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	84
2.1.2.5.1. Concepto.....	84
2.1.2.5.2. Determinaciones.....	84
CAPITULO 2	
SUELO URBANO.....	85
2.2.1. CONCEPTO.....	85
2.2.2. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.....	85
2.2.3. LIMITACIONES.....	85
2.2.4. DEBERES.....	86
2.2.5. ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	86
2.2.6. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	86
2.2.7. NORMAS DE ZONA.....	87
CAPITULO 3	
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	88
2.3.1. CONCEPTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	88
2.3.2. DESARROLLO.....	88
2.3.3. LIMITACIONES.....	88
2.3.4. DEBERES Y CARGAS.....	88
2.3.5. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	89
2.3.6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.....	89
2.3.7. PLANES PARCIALES EXISTENTES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	89
2.3.8. MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	89
2.3.9. NORMAS DE SECTORES.....	90
CAPITULO 4	
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	91
2.4.1. CONCEPTO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	91
2.4.2. LIMITACIONES.....	91
2.4.3. DESARROLLO.....	91
2.4.4. CONTENIDO DE LAS BASES DE LOS P.A.U.....	91
2.4.5. ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	92
CAPITULO 5	
SUELO NO URBANIZABLE.....	93
2.5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	93
2.5.1.1. Definición.....	93
2.5.1.2. Desarrollo.....	93
2.5.1.3. Parcelaciones.....	93
2.5.1.4. Vías rurales públicas.....	93
2.5.1.5. Condiciones generales de la edificación.....	94
2.5.1.6. Condiciones de procedimiento.....	95

2.5.1.7. Definición de núcleo de población	96
2.5.1.8. Núcleo rural	97
2.5.1.9. Viviendas familiares existentes	98
2.5.1.10. Industrias existentes	98
2.5.2. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE	98
2.5.2.A. Protección especial	99
2.5.2.B. Áreas productivas	101
2.5.2.C. Suelo no urbanizable en general	103

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO	105
CAPITULO 1	
CONDICIONES DE VOLUMEN	107
3.1.0. CONDICIONES DE VOLUMEN	107
SECCION 1ª	
PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA	107
3.1.1.1. Parcela urbanística	107
3.1.1.2. Manzana	107
3.1.1.3. Linderos	107
3.1.1.4. Parcela mínima	107
3.1.1.5. Solar	108
3.1.1.6. Alineación	108
3.1.1.7. Clases de Alineaciones	108
3.1.1.8. Rasante	109
3.1.1.9. Clases de rasantes	109
3.1.1.10. Anchura del vial	109
SECCION 2ª	
PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION	110
3.1.2.1. Plano de fachada	110
3.1.2.2. Línea de edificación	110
3.1.2.3. Retranqueo	110
3.1.2.4. Separación entre edificios	110
3.1.2.5. Superficie ocupable	110
3.1.2.6. Edificación aislada	111
3.1.2.7. Edificación agrupada	111
SECCION 3ª	
PARÁMETROS DE OCUPACIÓN	111
3.1.3.1. Fondo edificable	111
3.1.3.2. Coeficiente de ocupación	111
3.1.3.3. Superficie ocupada	111
3.1.3.4. Espacio libre de parcela	112
SECCION 4ª	
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	112
3.1.4.1. Edificabilidad	112
3.1.4.2. Índice de edificabilidad	112
3.1.4.3. Clases de edificabilidad	113
3.1.4.4. Superficie edificable	113
3.1.4.5. Superficie edificada total	114
3.1.4.6. Superficie construida por planta	114
SECCION 5	
PARÁMETROS DE FORMA	115
3.1.5.1. Cota de referencia para medición de alturas	115
3.1.5.2. Altura de la edificación	115
3.1.5.3. Alturas en plantas	115
3.1.5.4. Altura de piso y altura libre	115
3.1.5.5. Criterios de medición de alturas	116
3.1.5.6. Construcciones permitidas por encima de la altura	116
3.1.5.7. Entreplantas	117
3.1.5.8. Altillos	117

3.1.5.9.Sótanos y semisótanos.....	117
3.1.5.10.Buardillas y trasteros.....	117
CAPITULO 2	
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS.....	118
3.2.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	118
3.2.2. PATIOS.....	118
3.2.2.1. Medición de altura en patios.....	118
3.2.2.2. Dimensiones de los patios cerrados.....	118
3.2.2.3. Patios abiertos.....	119
3.2.2.4. Patios de manzana.....	119
3.2.2.5. Patios de parcela.....	119
3.2.2.6. Patios mancomunados.....	119
3.2.2.7. Construcciones en patios.....	120
3.2.2.8. Patios de luces interiores.....	120
3.2.3. SERVICIOS DE LA EDIFICACION.....	120
3.2.3.1. Agua potable.....	120
3.2.3.2. Desagüe de Pluviales.....	120
3.2.3.3. Evacuación de aguas residuales.....	120
3.2.3.4. Evacuación de humos.....	121
3.2.3.5. Evacuación de basuras.....	121
3.2.3.6. Suministro de energía.....	121
3.2.3.7. Servicio de Telefonía, antenas de T.V. y pararrayos.....	122
3.2.3.8. Ventilación e instalaciones de acondicionamiento de aire.....	122
3.2.3.9. Ascensores.....	122
3.2.3.10. Aparcamientos obligatorios.....	123
CAPITULO 3	
CONDICIONES ESTÉTICAS.....	124
3.3.1. COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA URBANA.....	124
3.3.2. FACHADAS.....	125
3.3.3. MEDIANERÍAS.....	125
3.3.4. ENTRANTES.....	125
3.3.4. INSTALACIONES EN FACHADAS.....	126
3.3.5. CORNISAS Y ALEROS.....	126
3.3.6. SALIENTES, ENTRANTES, CUERPOS VOLADOS, EN ORDENACIÓN CON ALINEACIÓN A VIAL.....	126
3.3.7. MARQUESINAS Y TOLDOS PLEGABLES.....	127
3.3.8. ANUNCIOS, LETREROS LUMINOSOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.....	127
3.3.9. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.....	128
3.3.10. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.....	128
CAPITULO 4	
NORMAS DE SEGURIDAD.....	130
SECCION 1ª	
SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.....	130
3.4.1.1. Vallado de obras.....	130
3.4.1.2. Grúas.....	130
3.4.1.3. Paso de líneas eléctricas.....	131
3.4.1.4. Licencia para derribos.....	131
3.4.1.5. Apeos.....	132
3.4.1.6. Otras medidas de precaución.....	132
SECCION 2ª	
SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.....	133
3.4.2.1. Señalización de fincas.....	133
3.4.2.2. Señalización de edificios de uso público.....	133
3.4.2.3. Accesos a la edificación.....	133
3.4.2.4. Portales.....	134
3.4.2.5. Escaleras.....	134
3.4.2.6. Rampas.....	135
3.4.2.7. Protección contra incendios.....	135
3.4.2.8. Balaustres, antepechos y barandillas.....	135
3.4.2.9. Aislamientos térmicos y acústicos.....	135

3.4.2.10. Calidad en la construcción.....	136
CAPITULO 5	
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	137
3.5.1. MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.....	137
3.5.2. ESTUDIO DE IMPACTO.....	137
CAPITULO 6	
USOS DEL SUELO.....	138
3.6.0. GENERALIDADES.....	138
3.6.0.1. Definición y Clasificación de Usos.....	138
3.6.0.2. Regulación de los Usos por Clasificación del Suelo.....	139
3.6.0.3. Simultaneidad de usos.....	139
3.6.0.4. Usos Provisionales.....	139
3.6.0.5. Transformaciones de Usos.....	140
3.6.0.6. La compatibilidad de usos en suelo urbano se regula en el cuadro anexo nº 1.....	140
SECCION 1ª	
USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	141
3.6.1.0. Concepto.....	141
3.6.1.1. Usos pormenorizados del uso global residencial.....	141
SECCION 2ª	
USO GLOBAL PRODUCTIVO.....	142
3.6.2.0. Concepto.....	142
3.6.2.1. Usos pormenorizados del uso global productivo.....	142
SECCION 3ª	
USO GENERAL DOTACIONAL.....	148
3.6.3.0. Concepto.....	148
3.6.3.1. Usos pormenorizados del uso global dotacional.....	148
SECCION 4ª	
USOS PROPIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	156
3.6.4.0. Concepto.....	156
3.6.4.1. Usos agrarios.....	156
3.6.4.2. Usos extractivos.....	156

TITULO CUARTO

NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO.....	157
4.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	159
4.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.....	163
4.2.0. NORMAS DE PROTECCION.....	163
4.2.1. C. CASCO ANTIGUO.....	164
4.2.2. Vc. VIAL COLECTIVO.....	172
4.2.3. Vu.- VIAL UNIFAMILIAR.....	174
4.2.4. Vi.- VIAL INDUSTRIAL.....	175
4.2.5. Ac.- AISLADA COLECTIVA.....	176
4.2.6. Au.- AISLADA UNIFAMILIAR.....	178
4.2.7. Ai.- AISLADA INDUSTRIAL.....	180
4.2.8. VOLUMETRÍA ESPECIFICA.....	182
4.3. OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO Y.....	
4.3.1. GENERALIDADES.....	184
4.3.2. OPERACIONES DE REFORMA EN EL CASCO ANTIGUO.....	184
4.3.3. OTROS PLANES ESPECIALES.....	188

ACTUACIONES PUNTUALES 184

TITULO QUINTO

NORMAS PARA SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	191
5.1. SUELO U.P. PRIMER CUATRIENIO.....	193
5.1.1. SECTOR RAMBLA.....	193
5.1.2. SECTOR FINCA BERISO.....	194
5.1.3. SECTOR LA LOMA DE CANTERAS.....	194
5.1.4. SECTOR LA LOMA DE MAR DE CRISTAL.....	195

5.1.5. SECTOR LOS BELONES W.....	195
5.1.6. SECTOR P1.....	195
5.1.7. SECTOR Z.....	196
5.1.8.- SECTOR LAS BRISAS.....	196
5.2. SUELO U.P. SEGUNDO CUATRIENIO.....	197
5.2.1. SECTOR CENTRAL CAMPO DE LA ROSA.....	197
5.2.2. SECTOR LOS NIETOS.....	197
5.2.3. SECTOR LA APARECIDA 1.....	198
5.2.4. SECTOR LA ALJORRA W.....	198
5.2.5. SECTOR FINCA MEDINA.....	198
5.2.6. SECTOR LOS URRUTIAS 1.....	198
5.2.7. SECTOR P2.....	199
5.2.8.- SECTOR LOS VENTORRILLOS.....	199
5.2.9.- SECTOR ALGAR RESIDENCIAL.....	199
5.2.10.- SECTOR ALGAR TERCARIO.....	200

TITULO SEXTO

NORMAS PARA LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLES NO PROGRAMADO.....	203
6.1. GENERALIDADES.....	205
6.2. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.....	206
6.3. USO CARACTERÍSTICO TERCARIO.....	208
6.4. USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.....	209
6.4.1. INDUSTRIA LIGERA Y MEDIA.....	209
6.4.2. GRAN INDUSTRIA.....	210

TITULO SEPTIMO

NORMAS ADICIONALES 7.1. NORMA ADICIONAL PRIMERA SUELOS URBANIZABLES.....	215
--	-----

ANEJO I (al Titulo Cuarto)

CALLEJERO 1.- CALLEJERO DE LA NORMA Cc2.....	221
1.1.- Casco antiguo de Cartagena.....	221
2.2.- Casco antiguo de Santa Lucia.....	224
2.- CALLEJERO ANEXO DE LA NORMA Vc3.....	225
2.1.- Ensanche de Cartagena.....	225
2.2.- San Antonio Abad.....	229
2.3.- Los Dolores.....	229
2.4.- Barrio Peral.....	229

ANEJO II

CATALOGO DE EDIFICIOS.....	233
----------------------------	-----

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

001. NATURALEZA Y ÁMBITO

El presente Plan tiene la consideración de Plan General Municipal de Ordenación, con el contenido y alcance previsto en el texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 9 de abril de 1976.

Es el resultado de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena y del Plan General de Playas del Mar Menor aprobados respectivamente por Orden Ministerial de 9 de octubre de 1961, y por silencio administrativo, según se estima por el Tribunal Supremo por Sentencia de 15 de diciembre de 1977.

Las determinaciones se aplican con preferencia sobre cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

002. EFECTOS

De acuerdo con los artículos 55, 56 y 57 de la Ley del Suelo, la aprobación definitiva le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad:
Que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito información sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito.
- b) Ejecutoriedad:
Que implica la facultad para emprender la realización de las obras que se prevean, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley del Suelo en su artículo 3.
- c) Obligatoriedad:
Que significa:
 - 1.- El deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones tanto por la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 57.2 de la Ley del Suelo.
 - 2.- La vinculación a las determinaciones de las normas tanto de los terrenos afectados por las mismas en los términos del art.58 de la Ley del Suelo, como de los Planes de desarrollo de dichas normas y de los Proyectos de Urbanización.

003. VIGENCIA

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva. A partir de esa fecha tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas de forma reglamentaria.

004. MODIFICACIÓN

- 1.- Se entiende por Modificación la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en el Plan que puedan realizarse sin contemplar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.
El alcance del proyecto de modificación ha de ser coherente con lo previsto en los apartados 3 y 4 del art. 154 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- En ningún caso podrá tramitarse como Modificación la alteración de la estructura general del Plan General, definida en el art. 25 R.P.
- 3.- La previsión por medio del planeamiento parcial o especial de superficies mayores destinadas a sistemas respecto a los estándares o porcentajes fijados en estas normas no constituyen una modificación ya que éstos son considerados como mínimos. Tampoco es necesaria la tramitación de un proyecto de modificación cuando mediante Planes Especiales de Reforma Interior para actuaciones no previstas por el planeamiento general se altere la ordenación detallada del planeamiento presente si no queda afectada la estructura global (sistemas generales, usos globales y estándares para sistemas locales que este Plan considera como mínimos).
- 4.- Si, a consecuencia de la revisión del Programa de actuación, fuese necesario alterar el S.U.P. habrá de formularse el correspondiente proyecto de Modificación o revisión en el marco del procedimiento de revisión del Programa.

005. REVISIÓN

- 1.- Se entiende por Revisión del Plan General el replanteamiento de la estructura del territorio del municipio o de determinaciones sustanciales que la caracterizan, tales como las referentes a los sistemas generales o a los criterios que sustentan la delimitación de las diferentes clases de suelo.
- 2.- El Plan General deberá ser revisado en cualquiera de estos supuestos:
 - a) Al cumplirse 15 años de vigencia.
 - b) Si se aprueba un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte la totalidad o parte del término municipal.
 - c) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del Plan y su evolución real aconsejan establecer nuevos criterios, especialmente si el Programa de actuación se ve desbordado en sus previsiones y se ha desarrollado el suelo urbanizable programado de tal forma que se haya ocupado un 80% de su superficie.
 - d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general y orgánica.
 - e) Cualquiera que fuera el motivo, y en cualquier momento, si así se acuerda por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

006. CONTENIDO

Para el desarrollo y aplicación del Plan General se enumeran los siguientes documentos que lo integran:

- 1.- Memoria: Que expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación que establecen las normas y su explicación y justificación. Este documento presta el debido marco para cualquier ajuste, modificación, desarrollo o gestión del mismo.
- 2.- Planos de información: En los que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio municipal y de la que parten las normas para establecer las determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a las normas y tendencias observadas.
- 3.- Memoria de ordenación: En la que se especifican las directrices de la ordenación y estructura orgánica del territorio y su justificación. Contiene los cuadros de características urbanísticas.
- 4.- Planos de ordenación: Contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan los preceptos de las normas urbanísticas. El carácter de los planos de ordenación es preceptivo y junto con las Normas aportarán las disposiciones formales eficaces.
- 5.- Normas urbanísticas: Que constituyen el documento en el que se fijan normativamente junto con los planos de ordenación las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal en los aspectos de aprovechamiento, gestión, ejecución, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
- 6.- Programa de actuación: En el que se recogen las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan, para lo cual se programan en dos periodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable programado. Este documento tiene carácter de guión de actuaciones por lo que se deberá ir ajustando a la realidad histórica.
- 7.- Estudio Económico y Financiero: En el que se evalúa el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

El resto de la documentación tiene un carácter complementario.

De existir discrepancia entre documentación gráfica y literaria prevalece ésta última y entre planos, el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

Sobre documentos escritos tienen prioridad el texto de las Normas Urbanísticas.

Si se producen contradicciones entre las previsiones de diferentes documentos se considera como interpretación válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o un índice de aprovechamiento menor.

007. TERMINOLOGÍA

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas normas establecen tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan General.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los planes que desarrollen este Plan General pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso, de forma precisa, su significado.

008. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que tienen características de uso, función, situación y/o volumen que resulten disconformes con el planeamiento e impiden su desarrollo. A efectos de concesión de licencias este Plan General establece que:

- 1.- Si la disconformidad lo es en relación con las determinaciones sobre sistemas tanto locales como generales o con la regulación del suelo no urbanizable de este Plan General, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Excepcionalmente, y cuando la disconformidad no sea respecto de los sistemas, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha que se pretenda realizarla.

En todo caso se autorizarán las obras de consolidación que hagan falta como consecuencia de derribos de edificios colindantes.

- 2.- Cuando los edificios o instalaciones preexistentes resulten disconformes con aspectos no señalados en el apartado anterior se autorizarán obras de ampliación, reforma, o consolidación siempre que concurren las circunstancias siguientes:

- a) La ampliación ha de adaptarse estrictamente a las determinaciones de volumen permitido.
- b) Las obras de reforma que afecten a la parte existente, solamente podrán realizarse una vez que se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la resolución municipal para hacer constar que el interesado renuncia a cualquier incremento de valor que se pueda derivar de éstas.

En el supuesto de sustitución de la edificación se han de cumplir la totalidad de las determinaciones aplicables.

En las edificaciones a que hace referencia este apartado 2, la disconformidad no es causa para que se le pueda aplicar el régimen del Registro Municipal de Solares, ni tienen la consideración de construcciones insuficientes prevista en los artículos 333 y 335.1 del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril. Tampoco se considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para que se declaren en estado ruinoso, según previene el art. 183.2 de la Ley del Suelo.

009. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

A los efectos de lo dispuesto en el epígrafe anterior se consideran como obras de consolidación aquellas que comprenden los apuntalamientos y recalces de cualquier tipo; la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, y contrafuertes de cualquier tipo, fábrica o material apoyando o sustituyendo las fábricas existentes, pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si estos apoyos se ejecutan para reformar o sustituir paredes de carga, entramados y estructuras resistentes de techos, cobertizos, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargadores, tirantes o tornapuntas de cualquier material y piezas de piedra picada.

Por el contrario, no se consideran obras de consolidación los chapados en los zócalos de las fachadas si su espesor no sobrepasa los 5 cm. siempre que al colocarlos no se refuercen los cimientos, ni la apertura de huecos cuando no se precisa colocar dinteles resistentes, mientras no se introduzcan ningún tipo de refuerzo en las jambas.

010. NORMAS TRANSITORIAS

Respecto al planeamiento parcial vigente anterior a la aprobación de este Plan General se establecen las siguientes Normas:

PRIMERA

Se incorporan al suelo urbano aquellos Planes Parciales o parte de ellos que, por el grado de ejecución y edificación, se encuentran en la situación que exige la Ley del Suelo para que se clasifiquen como tal, continuando vigentes los sistemas y actuaciones de gestión.

SEGUNDA

Se clasifican como Suelo Urbanizable Programado aquellos Planes Parciales (o parte de ellos) que este Plan General acepta por estar en consonancia con el modelo de utilización del Suelo y cuyo desarrollo total no se ha efectuado.

El desarrollo de estos Planes Parciales se efectúa según los preceptos de este Plan General y de la Ley del Suelo vigente. Dentro de sus condicionantes propios, se deberá presentar modificación adaptada a este Plan y a la Ley del Suelo vigente, de tal forma que, sin disminuir el índice de edificabilidad asignado, se establezca la ordenación completa.

Estos Planes Parciales deberán, en el plazo máximo de un año desde la aprobación de este Plan General:

- 1º.- Adaptar las Ordenanzas a la Normativa de este Plan General.
- 2º.- Presentar las propuestas de modificación aquellos a los que este Plan General introduce nueva ordenación así como aquellos otros Planes Parciales que no se han desarrollado conforme a sus propias determinaciones.

- 3°.- Ajustar, adaptar o establecer el Plan de etapas aquellos Planes Parciales que lo hubieran incumplido o no lo hubieran fijado, reduciéndolo, si fuera preciso, al plazo máximo de dos cuatrienios, estableciéndose los polígonos o unidades de actuación que se deberán desarrollar en cada cuatrienio.
- 4°.- Formalizar las cesiones gratuitas correspondientes.
- 5°.- Cumplimentar el art. 46 del Reglamento de Planeamiento en el caso de que los Planes Parciales se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular.
- 6°.- La altura máxima se establece en diez plantas.
- Transcurrido dicho plazo sin cumplirse lo anteriormente citado, la Administración podrá actuar de oficio de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo.

TERCERA

Queda incorporado al suelo urbano e incluido en área sometida a un Plan Especial de Reforma Interior, dejando de tener aplicación el Plan Parcial "Molinete".

CUARTA

Los Planes Parciales o parte de ellos que este Plan General no incorpora como tales, son clasificados como Suelo Urbanizable No Programado o Suelo No Urbanizable, por lo que el régimen jurídico de estas áreas se adapta desde la aprobación de este Plan General a sus Normas con todas sus determinaciones.

QUINTA

En los Planos de ordenación B y C se señala la clasificación del Planeamiento vigente anterior y las intervenciones propuestas por este Plan General quedando, en concreto, así establecido:

- 1.- Los Planes Parciales que se clasifican como suelo urbano, incorporándose totalmente a este P.G.M.O., asumiéndose sus determinaciones y normativa por estas Normas Urbanísticas son:
- P.P. Ensanche.
 - P.P. Castillitos.
 - P.P. Urbincasa.
 - P.P. Hacienda Dos Mares.
 - P.P. Hacienda de La Manga.
 - P.P. Zona Sur de La Manga.
 - P.P. Nueva Santa Lucía.

Este P.G.M.O. señala para cada uno de ellos lo siguiente:

1.1. Plan Parcial Ensanche: Este Plan queda totalmente incorporado al Suelo Urbano. Su normativa y determinaciones son asumidas por estas Normas Urbanísticas. Las modificaciones son las siguientes:

- a) La parcela II.B.8 (con uso de zona verde inicialmente) se une a la parcela II.B.5, quedando ambas afectadas a equipamiento escolar.
- b) La parcela II.A.2 (con uso de equipamiento escolar) de guardería se destina a equipamiento religioso.
- c) La parcela III.B.15 y parte de la III.B.16 se destinan a espacios libres.
- d) La parcela V.B.6 con uso escolar de guardería se destina a espacio libre.
- e) La parcela IV.A.7 con uso escolar de guardería se destinan a aparcamiento del área.
- f) La parcela IV.A.5 con uso de equipamiento local se transforma en sistema general de Servicio Público de la Administración.
- g) La parcela V.C.27 con uso de gasolinera se destina a equipamiento cívico.
- h) La parcela III.A.10 con uso comercial se modifica morfológicamente sin que se disminuya su superficie con objeto de que la parcela III.A.11 tenga un acceso.
- i) La calle II queda afectada creándose un fondo de saco y destinándose parte a espacios libres.
- j) Se prevé el acceso rodado a la parcela III.A.12 a través de la parcela III.Z.13.
- k) Se localiza una cuerda de atletismo abarcando parte de la zona deportiva y parte de aparcamientos.

1.2. Plan Parcial Castillitos: Al considerar este Plan General que, para la tipología propuesta por el Plan Parcial, el viario resulta excesivo, es conveniente agrupar manzanas. Se efectúan las siguientes agrupaciones y variaciones en ellas:

- La formada por las manzanas 4 y 9.
- La formada por las manzanas 3, 7 y 8.
- La formada por las manzanas 11 y 12.
- Se establece un vial peatonal entre la manzana 13 y la zona verde situada al Este de dicha manzana.

Para la obtención del equipamiento escolar se delimitan unidades de actuación.

1.3. Plan Parcial Urbincasa: Debido a que el espacio destinado a aparcamiento público de la manzana MIV está ocupado por una edificación existente anterior a la aprobación del Plan Parcial, las 110 plazas deberán situarse en la manzana MI.

1.4. Plan Parcial Hacienda Dos Mares: Con las determinaciones que se establecen por este P.G.M.O.

1.5. Plan Parcial Hacienda de La Manga: Con las determinaciones que se establecen por este P.G.M.O.

1.6. Plan Parcial Zona Sur (Marchamalo): Con las determinaciones que se establecen por este P.G.M.O.

1.7. Plan Parcial Nueva Santa Lucía: Con las determinaciones que se han establecido en la Modificación nº 27 del P.G. y que se recogen en los planos de ordenación.

2.- Los Planes Parciales que se clasifican como Suelo Urbanizable Programado y que se ejecutarán conforme a sus propios planes de etapas son:

2.2. Plan Parcial Sector Oeste a Urbanización Mediterráneo.

2.3. Plan Parcial Levante.

2.4. Plan Parcial Santa Ana.

2.5. Plan Parcial Los Popos.

2.6. Plan Parcial La Aljorra.

2.7. Plan Parcial El Vivero (A expensas de lo que se señale en la resolución de los recursos interpuestos).

2.8. Plan Parcial Mar de Cristal.

2.9. Plan Parcial Estrella de Mar: Se deberá presentar en la adaptación la supresión de los Espacios Libres de 7.827 m² que pasan a Deportivo, parte a la Playa y 1.500 m² que comprenden a la instalación depuradora.

2.10. Plan Parcial Cala Flores: El proyecto deberá situar los espacios libres y el viario ajustándose a la realidad, tal como se grafican de forma indicativa en el plano a escala 1/5.000 de ordenación del P.G.M.O., así como los extremos fijados en el acuerdo Plenario de 25 de abril de 1985.

2.11. Plan Parcial Playa Honda: Los espacios libres deberán localizarse en zonas no residuales.

2.12. Plan Parcial Atamaría: Se imponen para la Adaptación, las siguientes determinaciones:

El Proyecto a presentar deberá abarcar todo el ámbito del suelo clasificado como urbanizable programado "Plan Parcial Atamaría", cuyos límites viene reflejados en los planos "C", nº 67 y nº 79 de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, con una superficie de 3.787.419 m² el cual supone con respecto al P.P. primitivo una ampliación por el NE. de una franja para uso unifamiliar; por el oeste, la ampliación de terrenos para edificación colectiva; y por el sur, la exclusión de los terrenos de dicha vertiente, a excepción de un enclave, con una extensión de 13.600 m² que se destinará a uso comercial.

La vertiente sur-mediterránea, clasificada como suelo no urbanizable de protección ecológico-ambiental (NUPA), con una extensión de 1.011.200 m² (un millón once mil doscientos metros cuadrados), se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

La documentación deberá atenerse a los siguientes extremos:

- a) Se deberá definir y delimitar los condominios, parcelas de uso individual y zonas de dotaciones, todo ello sobre soporte topográfico adecuado y actualizado, para su correspondiente comprobación y replanteo.
- b) Se mantendrá el anillo de viviendas unifamiliares en torno al campo de golf.
- c) Se deberá definir un nuevo plan de etapas así como establecer las garantías y condiciones del art. 64 del Reglamento de Planeamiento.
- d) Se tenderá a respetar las zonas arboladas y las partes altas de las laderas, situando la edificación en otros lugares más aptos. Se evitará la tala de árboles, garantizándose su reposición, en caso necesario, por otros del mismo tipo, nunca eucaliptos. Se establecerán las condiciones necesarias para evitar el efecto de apantallamiento de las edificaciones sobre las laderas. Se procurará enlazar adecuadamente los espacios libres con el viario, a nivel de Plan Parcial, sin que pueda ello quedar condicionado al desarrollo de los proyectos específicos de edificación.
- e) Se deberá justificar la solución adoptada para el abastecimiento de agua.
- f) La edificabilidad total del P.P. será de 433.404 m² con un número máximo de viviendas de 2.520 unidades. El enclave junto a la playa de uso comercial y servicios, tendrá una edificabilidad de 0,2 m²/m².
- g) Se deberán cumplir los estándares mínimos de reservas de suelo destinado a equipamientos y espacios libres de uso público y aparcamientos a que se refiere el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. A efecto de cumplimentar estos estándares, se realizarán los oportunos reajustes de las distintas zonas que conforman el actual ámbito, incluso de las zonas verdes y deportivas.
- h) La terminología deberá adaptarse a la propia del P.G.M.O., estando sometido a las modificaciones que éste sufra, salvo en las determinaciones específicas.

Documentación Gráfica:

En los planos "C" de Estructura Territorial y Clasificación de Suelo, n° 67 y n° 79, se han realizado las siguientes modificaciones:

- La delimitación de suelo clasificado como Urbanizable Programado (UP) se ha marcado de acuerdo a lo establecido en la resolución por la Comunidad Autónoma, incluyendo por el NE. una franja; por el oeste, terrenos que anteriormente estaban clasificados como no urbanizables y excluyendo por el sur la vertiente hasta el Mediterráneo a excepción de un enclave de 13.600 m² conectado e incorporado de forma continua mediante la carretera de acceso al suelo U.P.

(Se encuentra en trámite la Modificación del Plan Parcial Atamaría, como consecuencia de la Resolución de la Comunidad Autónoma en relación con el Recurso de Reposición interpuesto).

2.13. Plan Parcial San Ginés: Se desclasifica parte que se refleja en los planos como suelo no urbanizable.

2.14. Plan Parcial El Mojón: Se deberá presentar en el plazo de un año revisión del Plan Parcial completo de acuerdo con las determinaciones que a continuación se exponen. Transcurrido dicho plazo se desprogramará el suelo y se revisará de oficio el consolidado, adaptándolo a este P.G.M.O. como urbano.

La Revisión se deberá realizar sobre base cartográfica actualizada.

Índice de edificabilidad global: 0,22 m²/m².

Se dejará como espacio libre la Loma de El Mojón.

En zona hotelera, altura máxima 7 plantas; en el resto, la altura se acomodará a las pendientes no tapando las vistas ni deteriorando el paisaje, con altura máxima de tres plantas.

Se definirán los Espacios Libres, suprimiendo como tales las isletas de las calles y diferenciándolo de las ramblas. La superficie no será inferior al 10% de la superficie total. Se reservarán las demás superficies de equipamiento marcadas en el anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo la de E.G.B.

Se cumplirán las determinaciones generales fijadas en la norma segunda de las transitorias.

2.15. Plan Parcial Playa Paraíso: Se deberá adaptar el Plan Parcial, al Plan General, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- N° máximo de viviendas:1.286
- Densidad demográfica: 140 hab./Ha.
- Índice de edificabilidad: 0,54 m²/m²
- Superficie sector: 275.662 m²
- El istmo existente entre las salinas y el Mar Menor, se destinará a espacio libre, con una superficie de 86.100 m²

En los planos de la serie B, de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, se grafía el límite del sector.

3.- Se desprograma clasificándose como Suelo Urbanizable No Programado el siguiente Plan Parcial:

-Plan Parcial Perla de Levante.

Respecto a los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.), aprobados con anterioridad al Plan General o en tramitación, pertenecientes a los núcleos urbanos de El Albuñón, La Aljorra, Pozo Estrecho, La Palma, La Puebla, El Algar, Los Belones, Molinos Marfagones, Canteras, Isla Plana, La Azohía y La Chapineta, se establecen las siguientes normas:

SEXTA

Los Planes Especiales de Reforma Interior aprobados con anterioridad al Plan General, deberán adaptar las ordenanzas a las del Plan General y adecuar su representación documental a la de éste. Se establece la siguiente correspondencia entre la antigua "norma 5 para pedanías" y las del Plan General, a efecto de su sustitución:

Normas Generales de Edificación. - Serán de aplicación todos los parámetros y definiciones que figuran en el capítulo 1º del Título III de las Normas de este Plan General.

Régimen urbanístico del suelo. - La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6º Título III de las Normas de este Plan General, siendo de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos anexo al mismo.

Normas particulares. - Serán de aplicación las determinaciones del apartado 4.1 de las presentes Normas.

Normas particulares de zona-

Norma 5 Plan General

1 a	.....	Cc 1
1 b	.....	Vc 1
1c1	.....	Vu 1
1c2	.....	Au 3
1c3	.....	Ac 1
2 a	E	
2b1-2b2-2b3	EG	
2b4-2b5	EC	
2b6	.....	ER
2b7	.....	EJ
2b8	.....	ES

SEPTIMA

Los Planes Especiales en redacción deberán incorporar como ordenanzas las de este Plan General.

OCTAVA

Se establecen las siguientes condiciones para la redacción o modificación de los P.E.R.I. que se relacionan a continuación.

El Algar

- La delimitación de suelo urbano será la que se ha establecido en la modificación de P.G. nº 44 y que se recoge en los planos de clasificación de suelo, escala 1/5.000.
- Se deberá señalar una parcela, con una superficie mínima de 15.000 m² para equipamiento escolar de sistema general.
- Se establece una banda no edificable de 100 metros, contados desde el borde exterior de la autovía de La Manga.
- Los terrenos comprendidos entre la antigua carretera de Cabo de Palos y la autovía se destinarán a uso terciario. La banda no edificable se califica como espacios libres y deportivos de sistema general, adscritos al sector Algar Terciario.
- La ordenación interior del poblado recogerá el trazado de la antigua carretera de Cabo de Palos, como eje principal de relación.
- Se respetará el trazado del casco antiguo de la pedanía, edificado en el siglo pasado, aplicándose en el mismo la norma Cc 1. Se recogerán los edificios catalogados, Casa Rubio y Teatro Apolo, con sus respectivos entornos.
- Se tendrá en cuenta y deberá justificarse el tratamiento de los ramblizos que cruzan el poblado.
- El diseño de la ordenación de los terrenos vacantes de la periferia contemplará la prolongación de los viales existentes en el consolidado, hasta el suelo no urbanizable.

Isla Plana

- El límite de suelo urbano será la que se ha establecido en la modificación de plan general nº 32 y que se recoge en los planos de clasificación de suelo escala 1/5000.
- La edificabilidad de la zona que se ha incorporado al suelo urbano será de 0,30 m²/m². En la ordenación que se realice de la misma deberá señalarse como espacios libres la parte alta de esta, en una proporción no inferior al 50%.

La Palma

- La delimitación de suelo urbano será la que se establece en la presente modificación de P.G.
- La carretera actual MU 311, se diseñará como vía principal del poblado, con aparcamiento y zonas peatonales.
- Se potenciará un viario interior alternativo que permita la circulación, cruzando lo menos posible el vial principal.
- Se considera edificio catalogado con el nº 249, la Iglesia Parroquial.

TITULO PRIMERO

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

1.0 FASES DEL DESARROLLO URBANO

El proceso de desarrollo urbano debe efectuarse de tal forma que se eliminen en cada clase de suelo las deficiencias y no se incurran en nuevas, entendiéndose por deficiencia urbanística la carencia de planeamiento urbanístico, urbanización, equipamiento, edificación, funcionamiento, conservación, mantenimiento, o reconversión, respecto de las previsiones legales o de este Plan General.

Toda actuación urbanística debe cubrir, en todo caso y sucesivamente fases completas del desarrollo urbano:

- 1.- Fase de planeamiento hasta llegar a la ordenación detallada.
- 2.- Fase de gestión: organización administrativa para la gestión, proyecto de reparcelación o compensación y cesiones de suelo al Ayuntamiento, y contribución de costes.
- 3.- Fase de ejecución:
 - a) Ejecución de la urbanización: proyecto de urbanización, ejecución de la infraestructura general, ejecución de la urbanización interior, cesión de obras de urbanización.
 - b) Ejecución de la edificación: Proyecto de edificación, construcción o restauración, rehabilitación de la edificación.
- 4.- Fase de ocupación y uso:

Ocupación de edificación, mantenimiento y conservación de la misma, mantenimiento y conservación de la urbanización.

Con objeto de garantizar los principios anteriores no se autorizan otras actuaciones que aquellas que desarrollen como mínimo una fase completa de las señaladas anteriormente excepto los siguientes casos:

- a) Aquellas en los que, siendo posible según las previsiones legales simultanear la ejecución de las fases, en parte o en su totalidad, se garantice, si es necesario según las mismas, su ejecución simultánea.
- b) Aquellos en los que se trate de actuaciones que tengan por objeto regularizar, llevándola a situación tipo, una realidad urbanística deficiente.

CAPITULO 1

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1.1.0. APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN GENERAL

Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos que se citan a continuación, las determinaciones del Plan General son susceptibles de aplicación directa e inmediata.

1.1.1. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1.1.1.1. CONCEPTO.

Son los instrumentos a través de los cuales se incorporan e insertan en la ordenación municipal los desarrollos de la urbanización no programados en este Plan General, convirtiendo el suelo clasificado como urbanizable no programado en suelo urbanizable programado.

1.1.1.2. DETERMINACIONES.

Los Programas de Actuación Urbanística, deberán contener todas las determinaciones expresadas en el art. 16 de la Ley del Suelo.

1.1.1.3. DOCUMENTACIÓN.

Además de la documentación que prevé el art. 74 del Reglamento de Planeamiento deberá contener:

- a) Memoria justificativa de las determinaciones del programa de Actuación Urbanística, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico y se expresan los criterios de ordenación razonando su formulación y la necesidad de dotación de servicios y equipamiento.
- b) Cuadro de características, señalando el aprovechamiento medio y por sectores en su caso, en función de los usos e intensidades, que se asignen.
- c) Normas Urbanísticas: en donde se señalarán las normas de zona el régimen de usos y características de los sistemas generales y locales y las exigencias mínimas en lo referente a infraestructuras, servicios y equipamientos que, en todo caso, deben corresponderse con las de este Plan General.

1.1.1.4. UNIDADES MÍNIMAS DE ACTUACIÓN.

Las unidades mínimas de actuación urbanística que los particulares o la Administración podrán proponer en desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado serán de 5 Ha., comprendiendo áreas completas de las determinadas en este Plan, o, si se dividen estas áreas, no dejarán espacios inferiores al precitado. Podrán ser las actuaciones discontinuas si no alcanzan la superficie mínima, siempre previamente justificadas, para cumplimentar dicha superficie mínima.

1.1.2. PLANES PARCIALES

1.1.2.1. CONCEPTO

Son los instrumentos a través de los cuales se desarrollan las ordenaciones urbanísticas en el suelo urbanizable programado, siendo condición indispensable su aprobación para la realización de actuaciones de cualquier tipo en los sectores correspondientes, salvo en el supuesto de ejecución de los sistemas generales.

1.1.2.2. DETERMINACIONES.

Los planes parciales desarrollarán de forma integral los sectores de este Plan General, señalando su ordenación detallada y exhaustiva, que complementa la establecida por este Plan General de modo que sea posible la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización.

Deben contener como mínimo las determinaciones que se señalan en el art. 13 de la Ley del Suelo.

La normativa se ajustará a la adoptada por este Plan General Municipal de Ordenación, en cuanto a los tipos de ordenación previstos en el apartado 4.1 de estas Normas Urbanísticas.

1.1.2.3. DOCUMENTACIÓN.

Las determinaciones de los planes parciales se expondrán en los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la Ordenación, que formule los criterios adoptados para la asignación pormenorizada de los usos, así como los criterios que a efectos de gestión se aplican para la división en polígonos. Se explicitarán las razones que justifican el equipamiento previsto y su articulación en forma de sistema, así como se elegirá el sistema o sistemas de actuación, si se han establecido polígonos.
- b) Ordenanzas del Plan Parcial en las que se adopta la ordenación pormenorizada en consonancia con la que establece este Plan General. Se señalará el régimen del suelo y cuantas condiciones se impongan a la edificación, así como las condiciones de diseño de los espacios libres públicos.
- c) Plan de Etapas: para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial se establecerán los plazos de actuaciones de ejecución de sistemas locales, de infraestructura, de servicios y equipamientos y, en su caso, de edificación.
- d) Planos de información urbanística, en los que se pueda localizar el territorio objeto del plan parcial dentro de la estructura y de las determinaciones del Plan General, características naturales y usos del suelo y la infraestructura de que dispone, señalando su capacidad.
- e) Planos de ordenación: referidos a los extremos que señala el art. 45 del Reglamento de Planeamiento.
- f) Estudio Económico y financiero: en el que se evalúe el coste económico de la actuación especificando las obras y servicios públicos y privados, indicando los recursos disponibles.
- g) Aquella documentación adicional que fuera precisa para expresar las características de la ordenación. En especial, si el aprovechamiento medio es superior al de todo el suelo urbanizable programado se señalará la cuantía y se indicarán los espacios adscribibles al citado exceso, o si el aprovechamiento medio es inferior se indicarán las compensaciones que se obtienen por tal defecto.
- h) Cuadro de características en el que deberá figurar:
 - 1.- Superficie total del sector o sectores.
 - 2.- Superficie de sistemas generales del Plan General con indicación de su destino.
 - 3.- Superficie de viales propios del sector.
 - 4.- Superficie de espacios libres de cesión obligatoria y gratuita.
 - 5.- Superficie de parcelas edificables.
 - 6.- Superficie de parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión gratuita y obligatoria.
 - 7.- Superficie total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el destinado a servicios sociales.
 - 8.- Edificabilidad bruta del sector.
 - 9.- Edificabilidad neta de la superficie de parcelas edificables.
 - 10.- Las superficies y capacidades se indicarán por sectores, manzanas y, en el caso de su delimitación, por polígonos.
- i) Estudio de impacto que señale la repercusión de la actuación en el territorio.
- j) Si los planes parciales son de iniciativa privada se adjuntarán como anexo, los prescritos en el art. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

1.1.3. PLANES ESPECIALES

1.1.3.1. CONCEPTO.

Son los instrumentos para el desarrollo de la ordenación urbanística desde un aspecto puramente sectorial o específico.

Se caracterizan por su finalidad específica y no podrán modificar las determinaciones del Plan General, en particular, las que regulan el volumen y el uso del suelo, si bien las podrán precisar.

Es obligatoria su redacción en las áreas donde se marque su obligatoriedad por este Plan General.

1.1.3.2. OBJETIVOS.

Se pueden señalar como finalidades genéricas: el desarrollo de los sistemas generales, la ordenación mediante Planes de conservación o de protección de valores o caracteres relevantes que concurren en el territorio, tales como la conservación y valoración del patrimonio; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje, la protección de las vías de comunicación, la protección del medio rural o agrícola y de espacios naturales; la mejora del medio urbano; la reforma interior o el saneamiento del medio urbano, la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras, la protección, catalogación, conservación y mejora de espacios naturales, del paisaje, del medio urbano y rural y de sus vías de comunicación; el planeamiento para la ejecución de obras, etc.....

1.1.3.3. DETERMINACIONES.

Aquellas que señala la Ley del Suelo en los arts. 17 y siguientes y en el Reglamento de Planeamiento en los arts. 76 y siguientes.

1.1.3.4. DOCUMENTACIÓN.

- 1.- Memoria justificativa.
- 2.- Normas en las que se incluyen:
 - Normas de protección.
 - Ordenanzas cuyo contenido será el mismo que para las de los Planes Parciales.
- 3.- Plan de Etapas.
- 4.- Estudio Económico-Financiero.
- 5.- Planos de información.
- 6.- Planos de ordenación.
- 7.- En el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior el contenido será igual que para los Planes Parciales con las salvedades del que sea claramente innecesario por no guardar relación con las características propias y operaciones previstas.

1.1.4. CATÁLOGOS.

- 1.- De acuerdo con lo previsto en los arts. 25 de la Ley del Suelo se forma un Catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés.
- 2.- Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos para la identificación inequívoca de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementa.

1.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

1.1.5.1. CONCEPTO.

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales.

1.1.5.2. DETERMINACIONES.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

1.1.5.3. DOCUMENTACIÓN.

- a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

1.1.6. PRECISIÓN DE LÍMITES.

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).

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

1.2.0. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para la ejecución del Planeamiento se seguirá el procedimiento y los sistemas que a tal efecto señala este Plan General en cumplimiento de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Se señalan en este P.G.M.O. unidades de actuación grafiadas en los planos como tal con línea de puntos y un círculo en su interior enumerándolas.

Asimismo se señalan las actuaciones aisladas en suelo urbano a que se refiere el art. 117 de la Ley del Suelo. Tanto los datos de superficies, capacidades, como valoración que se hacen en los cuadros del anexo de la memoria y programa de actuación son aproximados debiéndose definir los datos reales a través del instrumento adecuado.

1.2.1 DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

- 1.- Como actuación previa a la ejecución del planeamiento se delimitarán polígonos o unidades de actuación. Si éstos no se señalaren en los planes se realizará según señala el Reglamento de Gestión.
- 2.- El Ayuntamiento puede exigir que su delimitación sea simultánea a la del Plan Parcial o Especial y siempre que concurran las circunstancias del art. 50 del Reglamento de Gestión.
- 3.- En suelo urbano, este Plan General contiene la delimitación de unidades de actuación, para determinadas áreas, cuyas características figuran en el anexo 2 de la Memoria. De acuerdo con el art. 35.2 del R.G. se establece el orden de prioridades que, para su ejecución figura en el Programa de Actuación, ejecución que en todo caso deberá observar las prescripciones del Reglamento de Gestión para garantizar la efectiva distribución de beneficios y cargas.
- 4.- Las unidades de actuación o polígonos no previstos por este Plan General así como la modificación de las ya delimitadas, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los particulares interesados, previo los trámites de aprobación inicial e información pública durante 15 días, siendo aplicable lo dispuesto en el art. 118.2 de la Ley del Suelo.
- 5.- La suspensión de licencias prevista en los art. 98 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión se entenderá referida a las de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física o pueda perturbar el resultado de la reparcelación.

1.2.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Son las regulaciones legalmente previstas para ejecutar el planeamiento en cada polígono.

La elección del sistema corresponde a la Administración. Este Plan General declara la preferencia de los sistemas de compensación o cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el sistema de expropiación.

1.2.2.1.SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas.

1.2.2.2. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

A través de este sistema, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan los suelos de cesión obligatoria y toman a su cargo los gastos de la urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. En suelo urbanizable programado participa como titular del 10% del aprovechamiento medio, en dicha proporción de los costes.

1.2.2.3. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

A través de este sistema la Administración expropia la totalidad de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación para urbanizarlos por sí o a través de una empresa concesionaria.

1.2.2.4. EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZONES URBANÍSTICAS.

La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- 1.- Para la ejecución de sistemas generales o alguno de sus elementos.
- 2.- Para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano.
- 3.- Como sanción cuando se incumplan las obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

En los supuestos 1 y 2, si de la ejecución se derivan beneficios especiales para los propietarios de terrenos colindantes o cercanos, se podrán repercutir los gastos, incluida la indemnización expropiatoria, en la medida del beneficio, mediante contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

La delimitación del área beneficiada por la obra, con la relación de propietarios afectados, se hará a través del planeamiento o en el Proyecto de Urbanización o en el Proyecto de Obras, o bien independientemente según el procedimiento que se establece para la delimitación de polígonos o unidades de actuación.

1.2.2.5. SISTEMAS DE ACTUACIÓN PREVISTOS.

Para la gestión en suelo urbano de las unidades de actuación delimitadas se aplicará el sistema de cooperación a través de las reparcelaciones que procedan.

Cuando no sea posible delimitar unidades de actuación o integrar su realización en éstas, la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano se hará por el procedimiento expropiatorio.

1.2.3. ENTES ASOCIATIVOS PARA LA GESTIÓN

Los particulares intervienen en la gestión del planeamiento, bien individualmente o agrupados para este fin.

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios del suelo y otros titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, se exigirá por parte del Ayuntamiento, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión.

Estas entidades podrán revestir no sólo las forma reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación del régimen local, en el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano y ejecución de sistemas generales o alguno de sus elementos con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general, en otro caso.

En todo caso se seguirán las siguientes reglas:

- 1.- La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar a la constitución de las correspondientes juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios.
- 2.- La ejecución de sistemas generales que no se realice en el contexto de la ejecución de los Planes Parciales y, por tanto, se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarios con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes.
- 3.- En suelo urbano donde se delimiten unidades de actuación se deberán constituir las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados. Asimismo el Ayuntamiento puede obligar a constituirse una entidad de conservación, de nueva creación o como transformación de la anteriormente citada.
- 4.- El suelo urbanizable programado que llegue a adquirir la condición de suelo urbano por haberse desarrollado conforme a lo establecido en este Plan General, deberá contar con su propia entidad de conservación, bien de nueva creación o bien por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en su ejecución.

1.2.4. REPARCELACIÓN.

Es la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le correspondiese.

1.2.4.1. UNIDAD REPARCELABLE.

La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación delimitado en este Plan General o, si éste no lo contuviese, en el que se señale por el planeamiento que lo desarrolle, o bien por una nueva delimitación de oficio o a instancia de particulares de acuerdo con el procedimiento previsto en el art.38 del Reglamento de Gestión. En suelo urbano la unidad reparcelable puede ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas siempre que se asegure el cumplimiento del Plan y no se irroge perjuicio a tercero.

1.2.4.2. PROCEDIMIENTO.

El expediente de reparcelación se sustanciará de acuerdo con el procedimiento general establecido en el Título III, capítulo IV del Reglamento de Gestión, con los supuestos contemplados en el arts. 90 y 92 del Reglamento de Gestión y por los procedimientos abreviados del capítulo V del mismo título del citado Reglamento.

CAPITULO 3

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1.3.0. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Para determinar las condiciones a través de las cuales se lleva a cabo la ejecución de los planes se redactarán los Proyectos de Urbanización y de Obras, con lo que se culmina la última fase del desarrollo urbano.

1.3.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Son los proyectos de carácter obligatorio destinados a llevar a la práctica las previsiones de:

- 1.- El Plan General en aquellas áreas de suelo urbano que sean objeto de Plan Especial de Reforma Interior o estén incluidos en un polígono o unidad de actuación y carezcan de los servicios que establece este Plan.
- 2.- Los Planes Parciales.
- 3.- Los Planes Especiales.

1.3.1.1. OBJETIVOS.

- a) Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, telefónica y cualquier otro servicio que el Plan que desarrolla prevea.
- b) Se pueden redactar simultáneamente al planeamiento, pero su aprobación definitiva se condiciona a la aprobación del Plan que desarrolla.
- c) Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen y acreditar que tienen la dotación o la capacidad suficiente para atenderlos.
- d) Deberán considerar el terreno natural como un elemento de composición más incorporando su morfología al diseño y en ningún modo, alterarla sustancialmente con movimientos de tierras.

1.3.1.2. DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto se concibe como un conjunto de documentos cuyo objeto es definir la obra a realizar.

Estos documentos son:

- Memoria.
- Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Planos.
- Presupuesto.

Estos documentos se podrán presentar como únicos y globales para cada uno de los servicios a implantar, con sus correspondientes separaciones en apartados independientes, o bien estableciendo un desglose de los mismos para cada uno de los servicios que se puedan considerar como independientes.

Este desglose deberá contar con documentos comunes, generales a toda la obra y documentos específicos de cada servicio. El desglose mínimo será:

- Memoria común.
- Memorias particulares.
- Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Planos comunes.
- Planos particulares.
- Presupuestos parciales.
- Presupuesto general.

El contenido mínimo de cada uno de los documentos será:

Memoria: Se deberá redactar una memoria común en la que se recojan los antecedentes de la obra, la descripción de la misma, la justificación de la solución adoptada, el presupuesto general, etc., conteniendo asimismo un apartado de anejos en los que se desarrollen en detalle todos los elementos tratados en la memoria.

El contenido mínimo de estos anejos será:

- Bases y datos para el replanteo.
- Estudio geotécnico.
- Estudio hidrológico.
- Justificación de precios.
- Plan de obras.
- Fórmula de revisión de precios.

Planos: El número de planos y su contenido será función del tipo de servicio que estemos considerando y se desarrollará en los artículos siguientes. Existirán, no obstante, en general, los planos básicos siguientes:

- Plano de situación
Sobre el 1/25.000 municipal.
- Plano de emplazamiento y conexión con el exterior.
Sobre el 1/5.000 municipal.
- Plano del estado actual del terreno.
A escala 1/500.
- Plano de planta general.
Con soporte topográfico a escala 1/500.
- Plano general de replanteo.

Con soporte topográfico a escala 1/500, con referencia a los puntos de apoyo o coordenadas de la cartografía municipal o a elementos permanentes del terreno donde se definirán los ángulos y distancias de las alineaciones que forma el eje de toda la red viaria.

- Plano de coordinación de servicios.
A escala 1/50, con la disposición espacial de las conducciones de los distintos servicios, para cada una de las secciones tipo de vial (acotado).

Pliego de Prescripciones Técnicas:

La descomposición mínima de este Pliego será:

- Prescripciones Generales.
- Condiciones a cumplir por los materiales.
- Ejecución de las Obras.
- Medición y Valoración de las Obras.

Presupuesto:

Se dividirá como mínimo en:

- Mediciones.
- Cuadros de precios.
- Presupuestos Parciales.
- Presupuesto General.

1.3.2. CONTENIDO

- A. Explanación y pavimentación del viario.
- B. Abastecimiento y distribución de agua.
- C. Saneamiento y alcantarillado.
- D. Suministro y distribución de energía eléctrica.
- E. Alumbrado Público.
- F. Parques y jardines.
- G. Otros servicios.

1.3.2.1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DEL VIARIO.

En esta parte del proyecto se deberán recoger las obras de explanación necesarias, las de pavimentación de la calzada, aparcamientos y aceras, así como la ejecución de todos aquellos elementos complementarios para el correcto funcionamiento de la red viaria.

La solución estructural del firme deberá estar de acuerdo con la demanda de tráfico prevista, siendo esta última objeto de justificación en su correspondiente anejo de la memoria.

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

El ancho mínimo de aceras se cifra en 1,30 mts., siendo el ancho libre mínimo de 0,90 mts., motivado por la ocasional ocupación de la acera por columnas de alumbrado público, armarios de distribución, etc.

El perfil longitudinal de las aceras deberá ser tal que facilite su paso por él, eliminando las barreras arquitectónicas y suavizando los pasos de vehículos a inmuebles.

En el caso de que una zona se encuentre conectada a una carretera, sea esta Nacional, Provincial o Local, sólo podrán realizarse los accesos previstos por este Plan, y en su defecto no se colocarán accesos consecutivos a menos de 250 metros en carreteras nacionales y de 100 metros en cualquier obra.

Asimismo se prohibirá la incorporación de carreteras existentes al sistema viario propio de las urbanizaciones limítrofes salvo explícita autorización del titular de la carretera.

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

Documentación complementaria:

Además de la documentación exigida para el viario se deberá aportar la siguiente:

Memoria

- Calidad de los firmes y pavimentos a utilizar en calzadas, aceras y aparcamientos.
- Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- Cálculos justificativos referentes a:
 - Tráfico.
 - Demanda de aparcamientos.
 - Obras de fábrica.
 - Firmes y pavimentos.
 - Trazado de las vías.
 - Conexión con el exterior.

Planos

- Planta general del sistema viario con dimensiones de calzadas y aceras Escala 1/500.
- Plano de movimiento de tierras.
- Planos de perfiles longitudinales de las vías definidas en escala horizontal a 1/1000 y vertical a 1/100.
- Plano de secciones transversales 1/200.
- Plano de obras de fábrica.
- Plano de señalización.
- Secciones tipo y detalles.
- Intersecciones.

1.3.2.2. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

- a) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias para hacer llegar a cada punto de consumo el caudal necesario y a la presión requerida. Incluyen las obras necesarias de captación, conducción hasta el núcleo abastecido, depósitos de reserva y redes de distribución, así como todos aquellos elementos auxiliares necesarios para el correcto funcionamiento del servicio de agua, incluida la red contraincendios y de riego de parques y viales.
- b) La fuente de suministro podrá ser de dos clases, bien municipal de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, en cuyo caso deberá acompañarse documentación que garantice los caudales necesarios o bien de fuentes propias, en este caso se deberá presentar la documentación precisa referente al acuífero explotado que garantice el caudal requerido así como las licencias oportunas de los organismos competentes en materia de concesión de explotación de aguas subterráneas.
- c) La dotación mínima a considerar será de 250 L/Hb y día, que incluye tanto los consumos domésticos, como para riegos, pérdidas y otros.

Para zonas industriales y salvo justificación concreta, se adoptará un caudal mínimo de 40 m³/Ha. de suelo industrial.

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

- d) Salvo justificación en contrario, por la existencia de un depósito de M.C.T. en las proximidades de la red municipal, se deberá construir un depósito de reserva con capacidad para el consumo de un día, en el caso de utilizar fuentes propias o no existir garantía por parte de M.C.T. del suministro. La capacidad deberá ser justificada, no siendo inferior al consumo de dos días.
- e) La red de distribución deberá comprender la instalación de un sistema contraincendios, independiente de la red de riego, adaptada a la Ordenanza que sobre esta materia deberá redactarse.

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

Grupo I:

Densidad: Viviendas/hectárea..... mayor o igual a 50.
m² edificables/m² totales.....mayor o igual a 100.
Altura: 10% mayor de 3 plantas.

Grupo II:

Cuando no se cumpla ninguna de las anteriores condiciones.

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

- f) Los diámetros interiores mínimos de la red serán de 100 mm. para la red de distribución y contraincendios y de 80 mm. para la red de riego, y ramales secundarios.

Documentación complementaria:

Además de la documentación común exigida para la red de distribución de agua y abastecimiento será necesario aportar la siguiente:

Memoria

- Análisis de la dotación de cálculo.
- Cálculos hidráulicos.

Planos

- Planta general de la red.
- Plano de sección tipo de zanja.
- Plano de detalle de arquetas, acometidas y elementos de maniobra de la red.
- Planos de depósitos, estaciones de bombeo, etc.

1.3.2.3. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

Comprenderá las obras necesarias para la recogida y evacuación de las aguas residuales producidas así como de las pluviales. En caso de utilizar una depuración distinta de la municipal deberá contener las características de ésta y la evacuación del efluente producido.

Cumplirá en todo caso las exigencias de la Ordenanza de Alcantarillado de este municipio.

La dotación por habitante y día se equipara a la del consumo de agua potable y se adopta la de 250 litros, con un coeficiente punta de 2,4. Para zonas industriales deberá justificarse la producción de aguas residuales así como su adecuación a las condiciones de vertido exigidas por la Ordenanza municipal.

Para las aguas pluviales se establece 40 litros por segundo y hectárea con los coeficientes de escorrentía y admisión adecuados al lugar.

Documentación complementaria:

Memoria

- Elección del sistema de evacuación.
- Justificación de la elección del sistema de evacuación elegido.
- Cálculos hidráulicos.

Planos

- Planta general de la red de alcantarillado.
- Perfil longitudinal de las conducciones H. 1/1000 y V. 1/100.
- Detalles de los distintos elementos de la instalación, pozos de registro, sumideros, imbornales, acometidas, etc.
- Plano de drenaje de la Urbanización.

1.3.2.4. SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Incluirá la red de media tensión, hasta los distintos centros de transformación, éstos y la red de distribución en baja tensión y así como las posibles líneas de suministro en alta tensión.

Todas las redes eléctricas que discurran por suelo urbano deberán ser subterráneas, tanto las de distribución en baja tensión como las de suministro en media tensión.

En todo proyecto de urbanización deberá reservarse espacio suficiente para la ubicación de los centros de transformación.

Documentación complementaria:

Memoria

- Distribución de cargas.
- Cálculo de la red de baja tensión.
- Cálculo de transformadores.
- Cálculo de líneas de media tensión.
- Embarrados de media tensión.
- Protección contra cortocircuitos y sobrecargas.

Planos

- Red general de alta tensión, esquema unifilar de la red.
- Red general de baja tensión.
- Centros de transformación.
- Obra civil.
- Instalación eléctrica.

1.3.2.4. ALUMBRADO PÚBLICO.

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

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

Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación media satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación. (ver cuadro adjunto).

Categoría de la vía	Nivel luminoso mínimo	Coficiente uniformidad mínimo	Potencia instalada máxima
Primer orden	25 lux	medio 0,65 general 0,35	3 w/m ²
Segundo orden	20 lux	0,55 0,30	2 w/m ²
Tercer orden	16 lux	0,50 0,25	1,5 w/m ²
Parques, jardines y paseos	10 lux	-	1 w/m ²

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

Para la reducción se podrán utilizar dispositivos que actúen bien apagando puntos de luz de forma alternativa o bien reduciendo el flujo emitido por las lámparas. En los alumbrados conectados a un solo centro de mando no podrán usarse dispositivos diferentes para reducir el alumbrado.

Documentación complementaria:

Memoria

- Estudio luminotécnico.
- Cálculo eléctrico de las instalaciones de alumbrado público.

Planos

- Red general de alumbrado público.
- Centros de mando.
- Curvas de alumbrado.

1.3.2.5. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.

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

Memoria

En la que se incluya una definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de elementos complementarios como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, etc. Se hará mención expresa a las distintas especies de plantaciones.

Planos

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicio.
- Planta general de plantaciones.
- Detalles de construcciones.
- Detalles de servicios.

1.3.2.6. OTROS SERVICIOS.

- a) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o los Planes que los desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como teléfono, gas, galerías de servicios y otros.
- b) Cada uno de dichos proyectos deberá contener al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones del servicio correspondiente no precise ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público: jardines, viales, etc.
- c) Se recomienda prever en todos los sectores de nueva urbanización una reserva de espacio para el sistema de recogida de basuras.
- d) Todas las conducciones de servicios necesarias de otras instalaciones deberán ser subterráneas con las profundidades y características que señale la normativa vigente sobre cada instalación.

1.3.3. PROYECTO DE OBRAS

1.3.3.1. CONCEPTO.

Son aquellos que tienen por finalidad la ejecución de obras a realizar, las condiciones y características generales y la disposición de los elementos y el acondicionamiento de sus instalaciones, tanto de obras de urbanización como de edificación.

1.3.3.2. DETERMINACIONES.

Los proyectos de obra deben contener cuantas determinaciones se precisen para valorar el cumplimiento de sus condiciones y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes.

1.3.3.3. DOCUMENTACIÓN.

Todas las determinaciones serán las que señale la legislación vigente, las Ordenanzas municipales y este Plan General.

1.3.3.4. OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.

Son aquellas que tienen por objeto la mejora de la infraestructura de una zona que no precisan un Proyecto de Urbanización completo.

Deberán ajustarse a las determinaciones que se señalan para los Proyectos de Urbanización en los aspectos que sean similares, y a las normas propias de las infraestructuras que se pretendan implantar.

1.3.3.5. CLASES DE OBRAS PARA LA EDIFICACIÓN.

A. Obras en los edificios existentes:

- 1.- Obras de restauración: Son aquellas obras que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, de derribos parciales o acondicionamientos.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, en relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.

- 2.- Obras de conservación: Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de higiene y ornato, tales como cuidado de cornisas, limpieza de canalones y bajantes, revocos de fachadas, pintura, saneamiento de conducciones, etc. sin alterar la morfología del edificio.
- 3.- Obras de consolidación: Son obras de consolidación o reparación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.
- 4.- Son obras de reestructuración o acondicionamiento las que representan una modificación morfológica o estructural del edificio.

B.- Obras de demolición.

Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes.

Los Proyectos de demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler.

C.- Obras de edificación de Nueva Planta:

- 1.- Obras de reconstrucción: Son obras de reconstrucción aquellas de nueva planta cuyo objeto sea la restitución, mediante construcción de nueva ejecución, de un edificio o parte de él preexistente en el mismo lugar y que hubiere desaparecido.
- 2.- Obras de sustitución: Son obras de sustitución aquellas en las que se sustituye una edificación existente por otra de nueva ejecución, mediante el derribo de aquellas partes o del total del edificio que fuere objeto de sustitución.
- 3.- Obras de nueva ocupación: Son aquellas obras que dan lugar a una nueva edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los vestigios o documentos referentes a la primitivamente existente. Estas obras pueden hacer referencia, asimismo, a la ampliación de edificaciones existentes mediante incremento del volumen ocupado por las mismas, o con aumento de su ocupación en planta.

D.- Obras complementarias realizadas en parcelas:

Son aquellas que se ejecutan en el interior de las parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificables al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.

Clases:

- 1.- Obras de vaciado: Son obras de vaciado las destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante para ser ocupada por la edificación. Ninguna obra de vaciado será separable, en la tramitación de su licencia, de la obra principal.
- 2.- Obras de explanación: Son las obras que se ejecutan para acondicionar la superficie del terreno a las obras que se vayan a ejecutar posteriormente, o para dejarla en su situación definitiva.
- 3.- Obras de cerramiento: Son las obras que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.
- 4.- Acondicionamiento de espacios no edificados interiores a las parcelas: Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados interiores a las parcelas.

E.- Obras provisionales:

Son las obras que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria o duración acotada por alguna circunstancia objetivable y mensurable.

Clases:

- 1.- Sondeos: Son las obras que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.

- 2.- Instalación de maquinaria auxiliar: Son las obras que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la ejecución de la obra de urbanización o edificación.
- 3.- Publicidad con carteleras: Son las obras que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios.
- 4.- Vallado de solares y terrenos sin edificar: Son las obras que se ejecutan para señalar los límites de los solares antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.
- 5.- Vallado de obras: Son las obras destinadas a instalar una delimitación y protección de los terrenos en los que se estén ejecutando obras.
- 6.- Otras obras provisionales de duración limitada: Son cualesquiera otras obras de duración limitada que puedan ejecutarse para objetivos diferentes a los señalados anteriormente.
Se entienden incluidas en la licencia de obra principal todas aquellas provisionales y/o complementarias que son necesarias para que pueda o deba realizarse la obra conforme a lo establecido en el proyecto.

1.3.3.6. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Se entienden por tales aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo o subsuelo no incluido en los apartados anteriores:

A.- Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B.- Actuaciones estables, que comprenden:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización, que, en su caso, requieran.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua, y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C.- Actuaciones provisionales: Aquellas que se acometen por tiempo limitado o en precario, y comprenden:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos.
- c) Zanjas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.
- e) Ocupación por feriales, espectáculos y otros actos al aire libre.

1.3.3.7. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

1.- Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificio o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

CAPITULO 4

INTERVENCION DE ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

1.4.0. REGULACIÓN

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que disponga este Plan General o sus instrumentos de desarrollo y por las ordenanzas que, en su caso, estén aprobadas por el Ayuntamiento.

1.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

- 1.- Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos legalmente cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público, y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional habrán de observar lo previsto en la Ley del Suelo y en los arts. 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 2.- Dichos actos sometidos a licencia son los previstos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realizan en el término municipal. Asimismo es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos y, en general, para cualquier actividad que afecte las características naturales del terreno.
- 3.- De acuerdo con lo establecido en el art. 19 de la Ley 12/86 de la C.A., la tala y trasplante de arboles deberá ser objeto de Licencia Municipal expresa.

1.4.2. PROCEDIMIENTO

- 1.- El otorgamiento de las licencias se hará ajustándose en todo caso a lo previsto en la vigente legislación de Régimen Local, sin perjuicio de las previsiones establecidas por estas normas.
- 2.- Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente en la que hará constar necesariamente:
 - a) Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la licencia.
 - b) El técnico director de las obras o instalaciones, que ha de expresar su aceptación firmando, a este efecto la solicitud de la licencia.
 - c) Proyecto técnico por triplicado, como mínimo, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación será a escala 1/5000, así como otro plano a escala 1/1000, si el terreno está situado en núcleo de población; proyecto técnico en el que se detallarán las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.
- 3.- Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará lo indicado en el apartado a) del punto anterior adjuntando plano de emplazamiento y lo indicado en el punto b) y c) en los casos que se señalan por estas normas.
- 4.- Para el otorgamiento de licencias en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial. Asimismo, se debe observar el procedimiento previsto en el art. 20.4 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, para las obras que afecten a inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, o los incluidos en los entornos y/o los incluidos en el catálogo.
- 5.- En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras o instalaciones que se realicen ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- 6.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia se determinan a continuación:

a) Licencia de parcelación:

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, así como la alteración de la división existente.

En suelo no urbanizable toda división del suelo se considera como parcelación rústica y no podrá dar lugar a la constitución de núcleo de población tal y como se señala en este Plan General.

En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de Ordenación que desarrolle este Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan.

Será necesaria su aprobación previa o simultáneamente a la concesión de licencias al menos para manzanas completas en los siguientes casos:

- En las parcelaciones existentes si no se ha respetado la aprobada en su día por el Ayuntamiento.
- En los Planes Parciales existente, y los que en desarrollo de este Plan se redacten.
- En el caso de que los terrenos que se transforman en solares por ejecución de Unidades de Actuación en suelo urbano.

Documentación:

- 1.- Memoria: con referencia al planeamiento que establezcan las condiciones, descripción de la finca, o bien la justificación técnica y jurídica de la actuación y descripción de las parcelas resultantes.
- 2.- Certificado registral de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación. En el caso de no estar registrada se indicará tal circunstancia y se acompañará al título que acredite el dominio.
- 3.- Plano de situación a escala mínima: 1/5000.
- 4.- Planos a escala mínima: 1/1000 de parcelación inicial. Planos a escala 1/1000 de parcelación final indicando los parámetros de edificabilidad, ocupación, etc.
- 5.- Cédula urbanística de cada finca resultante.

b) Licencia de obras de urbanización:

Si no se requiere un proyecto de Urbanización:

- Plano de situación a E. 1/5000.
- Plano de emplazamiento a E. 1/1000.
- Copia de la justificación de haberse señalado alineaciones y rasantes.
- Proyecto técnico: con Memoria, Planos y presupuestos expresados en el apartado 1.3.1.

c) Licencia de obra de nueva construcción:

Documentación:

- Plano de situación a escala mínima 1:5000.
- Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000.
- Proyecto técnico: Acompañado de un ejemplar reducido integrado por memoria, planos de situación, plantas de distribución, cubierta, secciones y alzados.

Deberá justificarse en todo caso específicamente que el proyecto, cumple las siguientes prescripciones:

- . Normas sobre prevención de incendios.
- . Reserva para aparcamientos.

En caso necesario se acompañará la escritura pública de mancomunidad de patios.

Cuando las obras proyectadas sean de ampliación, que afecten a la estructura del edificio, hará falta que se aporte documentación sobre estudios de cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que tengan que efectuarse.

Igualmente habrá de observarse los informes preceptivos de las diversas administraciones competentes en las materias objeto de legislación sectorial.

d) Licencias de modificaciones de usos

Si ésta no requiere la realización de obras de ampliación o reforma, certificación expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función de éste y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

e) Licencias de obras menores.

Las solicitudes de licencias de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el cual se describan estrictamente y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión y situación.

Se requerirán además, la presentación de planos firmados por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional respectivo y Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección, visada por el correspondiente Colegio Profesional en los supuestos siguientes:

- a) Construcción de casetas o quioscos para la exposición y venta.
- b) Instalación de marquesinas para comercios.
- c) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- d) Colocación de grúas torre, ascensores, aljibes, y otros aparatos elevadores para la construcción.
- e) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, en algún punto ni tengan relieve o transcendencia a efectos de medida de las alturas reguladoras del edificio.
- f) Cambio o reparación de elementos estructurales.
- g) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos por estas Normas.

- h) Formación de cuartos de baño en locales comerciales y almacenes.
- i) Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 50 m². y cuya altura total no exceda de 5 mts.
- j) Derribo de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico.
- k) y cualquiera otra de análogas características.

Se requiere exclusivamente la Dirección Facultativa con las condiciones indicadas anteriormente en los siguientes supuestos:

- a) Establecimiento de barreras o vallas y precaución de obras.
- b) Construcción de "puentes", andamios y similares.
- c) Ejecución de catas, pozos y perforaciones de exploración cuando aún no se hubiese otorgado licencia de obras.
- d) Apuntalamiento de fachadas.
- e) Ejecución de obras interiores y exteriores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- f) Reparación de cubiertas y terrados.
- g) Pintura, estucado y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico.
- h) Construcción de pozos y fosas sépticas.
- i) Modificación de balcones, aleros o elementos salientes.
- j) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- k) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o terrados en edificios, que no estén amparados por licencia de obras.
- l) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- ll) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio, construido, siempre que no se produzcan variaciones de más de un metro cincuenta centímetros (1,50 cm) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 cm), por debajo de éste, en algún punto.
- m) y cualquiera obra de similares características.

Tienen también la condición de obra menor las siguientes:

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- c) Construcción o instalación de casetas provisionales de obras.
- d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- e) Colocación de anuncios, salvo los situados sobre la cubierta de los edificios, sujetos a licencia de obras mayores.
- f) Colocación de postes.
- g) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- h) Establecimiento de barreras y vallas definitivas.
- i) Construcción y modificación de escaparates.
- j) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalación, desagüe y atarjeas.
- k) Colocación de puertas y persianas en huecos.
- l) Colocación de rejas.
- ll) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, los cuales están exceptuados de licencia.
- m) y cualesquiera otra de análogas características.

7.- El otorgamiento de licencias urbanísticas es competencia del Alcalde o del órgano o persona en quien delegue.

Los Servicios Técnicos señalarán las deficiencias observadas, en su caso, en el proyecto, con indicación de su consideración de deficiencias subsanables o no, siendo en este último caso denegada la licencia.

Son deficiencias no subsanables aquellas para cuya rectificación haga falta introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de intensidad de edificación superior.
- d) Sobrepassar el número de plantas o profundidad edificables permitidas.
- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres, viales y equipamientos previstos en el planeamiento.
- f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a las mencionadas exigencias, y
- g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.

1.4.3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

1.4.3.1.DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Todas las obras o instalaciones que se pretendan realizar dentro del término municipal de Cartagena deberán ser dirigidas por técnicos facultativos competentes y legalmente autorizados.

Cuando el director de una obra cesare en su cargo, tanto el propietario de aquella como el mismo director lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento y ello implicará la suspensión de la obra hasta tanto no se comunique oficialmente el técnico que le sustituye, mediante documento visado por el Colegio profesional correspondiente.

1.4.3.2. TIRA DE CUERDA.

- 1.- Se denomina así al acta de replanteo de la obra, como requisito previo al comienzo de ejecución de la misma, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, (incluidos vallados de parcelas), cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.
- 2.- La Administración señalará fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.
- 3.- El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como del técnico municipal, levantándose en dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas.

1.4.3.3. REQUISITOS PARA EL COMIENZO DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.

- 1.- Para dar comienzo a una obra o instalación, son requisitos necesarios estar el constructor en posesión de los siguientes documentos:
 - a) El que acredite estar en posesión de la correspondiente licencia.
 - b) El justificante del pago de los derechos o tasas correspondiente.
 - c) Proyecto técnico sellado por el Ayuntamiento.
 - d) Acta de haberse efectuado la tira de cuerdas señalando la línea de edificación y rasantes sobre el terreno.
- 2.- Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.

1.4.3.4. OBRAS DE URGENCIA.

- 1.- Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños de consideración a personas o cosas, en que no puede demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los anteriores requisitos, el interesado podrá solicitar la licencia alegando y justificando, mediante certificación técnica, los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, y previo informe de los Servicios Técnicos municipales, que lo emitirán con carácter preferente, se otorgará licencia provisional por la Alcaldía, limitada a las obras que la Administración considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación, en el plazo de quince días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.
- 2.- Cuando la ejecución de las obras no admitiere demora alguna y hubiera de iniciarse en días u horas inhábiles, deberá comunicarse su iniciación, expresando aquella urgencia a la Jefatura del Servicio Municipal de Extinción de Incendios o de la policía Municipal, sin perjuicio de que en el primer día hábil siguiente se dé cumplimiento a lo prevenido en el párrafo anterior.
- 3.- En cualquier caso, las obras de urgencia deberán ejecutarse asimismo bajo dirección facultativa competente.

Para los inmuebles afectados por el Catálogo con los grados 1, 2 y 3, es aplicable en todo caso el art. 24.3 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

1.4.3.5. INSPECCIÓN MUNICIPAL.

- 1.- Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento, así como a la comprobación final por los Servicios Técnicos municipales para constatar si aquellas se han ajustado a la licencia otorgada y a lo previsto en los planes, normas y ordenanzas aplicables.
- 2.- Durante la ejecución de cualquier obra, los técnicos y auxiliares de los Servicios municipales correspondientes podrán examinarla, así como recabar la asistencia del propietario, del constructor o empresa constructora, y Técnico director o colaborador a las visitas de inspección o de cualquiera de ellos. El incumplimiento de estos deberes podrá ser sancionado con la suspensión de la ejecución de las obras.
- 3.- Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, se podrá decretar la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias.

1.4.3.6. MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

- 1.- Si en el curso de las obras el titular de la licencia decidiera variar el proyecto, vendrá obligado a seguir el procedimiento previsto para la obtención de licencias.

1.4.3.7. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.

- 1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o en su caso el de su prórroga concedida.
- 2.- Las obras, una vez iniciadas, deben concluirse, en forma que no afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3.- A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquellas suscrito por el Técnico director, visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado y que están en condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación. Esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación sea favorable.

1.4.3.8. DEBERES DEL TITULAR DE LA LICENCIA POSTERIOR A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.

- 1.- Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:
 - a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
 - b) Construir el pavimento definitivo de las aceras.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción, según las directrices de los Servicios Técnicos y de las Ordenanzas municipales al efecto.
 - d) Colocar la placa indicadora del número correspondiente a la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.
- 2.- En cualquiera de los casos del párrafo 2 del párrafo 1.4.3.7., o cuando no se hubiese cumplido alguna de las obligaciones del párrafo anterior, la Autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales o contratista idóneo, con cargo a la fianza y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

1.4.3.9. CADUCIDAD DE LICENCIA.

- 1.- La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base salvo que este plazo se considere excesivo por el Técnico municipal o no se fije en aquél, en cuyo caso se incluirá en el condicionamiento de la licencia el que señale éste, de modo justificativo, en su informe, según la importancia y naturaleza de la obra o instalación a que se refiera.

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de 6 meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de 6 meses.

- 2.- Los efectos de la licencia caducarán por el transcurso del plazo determinado en el párrafo anterior, que empezará a contarse desde la fecha del acta de la tira de cuerda.
- 3.- En cualquier caso, no obstante, podrá otorgarse prórroga de la licencia por el mismo órgano que otorgó ésta, previa solicitud del interesado, debidamente justificada, presentada antes de que haya transcurrido el plazo de duración de aquella y por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación.
- 4.- La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización municipal para llevar a cabo el objeto de la licencia y, en consecuencia determinará el deber de solicitar nueva licencia.
- 5.- Las licencias provisionales para obras de urgencia, caducarán:
 - a) Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin solicitarse en forma la correspondiente licencia con presentación del proyecto técnico y documentación necesaria.
 - b) En el momento en que se resuelva el expediente de licencia definitiva.

1.4.3.10. AFECCIÓN DE BIENES O SERVICIOS PÚBLICOS POR LAS OBRAS O INSTALACIONES.

- 1.- El titular de la licencia vendrá obligado a dar cuenta al Ayuntamiento de aquellos bienes o servicios públicos que sean afectados por las obras o instalaciones, siendo responsable en todo caso de los daños que pudieran sufrir los mismos por consecuencia de aquellas. Tal obligación asimismo recaerá sobre el técnico director.
- 2.- Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fija en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto de los servicios municipales afectados, garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras.
- 3.- Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas se produjera algún hundimiento o desperfecto en las calzadas, aceras, paseos o cualquier otro bien o servicio público, el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento se realizará por la Administración municipal directamente o a través de tercero a costa de aquel titular.

1.4.3.11. SUSPENSIÓN DE OBRAS O USOS SIN LICENCIA QUE NO SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES FIJADAS EN LA MISMA.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuarán sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, la Administración municipal actuará en la forma que previene la vigente legislación sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana en materia de obras clandestinas y de sanción de las infracciones urbanísticas cometidas, completadas con lo que se previene en las presentes Normas.

1.4.4. CONSERVACIÓN DE VALORES ARQUEOLÓGICOS E HISTÓRICOS- ARTÍSTICOS.

Son aplicables las prescripciones que establece la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y de este Plan General, con el alcance de plan especial de protección que le atribuye la citada Ley.

1.4.5. INFRACCIONES Y SANCIONES.

1.4.5.1. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Se consideran infracciones urbanísticas:

- a) La realización de actos, obras o usos sujetos a licencia según la Ley del Suelo, sin haberla obtenido o con inobservancia de unas cláusulas y condiciones.
- b) La realización de cualquier acto que infrinja las Ordenanzas y demás disposiciones generales que regulan la edificación y el uso del suelo.

Estas infracciones son independientes de las demás infracciones administrativas en que se incurra y, en particular, las que prevé la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico-Español.

1.4.5.2. SUJETOS RESPONSABLES.

Serán solidariamente responsables de las infracciones urbanísticas, el peticionario de la licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas sin perjuicio de la responsabilidad de otros sujetos o entidades.

1.4.5.3. SANCIONES.

- 1.- Las infracciones urbanísticas serán sancionadas por el competente órgano municipal con multas dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.
- 2.- Dentro de dicha limitación, el importe de la multa será graduado y fijado atendida la gravedad de la infracción, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, su reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.
- 3.- Cuando se trate de parcelaciones ilegales el importe de la multa será fijado de conformidad con lo dispuesto en el art. 228.7 de la Ley del Suelo.

4.- La imposición de sanciones urbanísticas a los responsables será independiente y compatibles con la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con las medidas previstas en la Ley del Suelo en materia de obras o usos clandestinos y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

TITULO SEGUNDO
ESTRUCTURA Y DIVISIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el art. 12 de la Ley del Suelo y en su art. 19 del Reglamento se define a través de:

- a) La estructura general y orgánica integrada por los sistemas generales y complementada por los sistemas locales.
- b) La clasificación de suelo.
- c) La calificación urbanística del suelo, con su división en zonas, para el suelo urbano o, sectores para el suelo urbanizable.

2.0 DIVISIÓN BÁSICA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- 1.- El territorio ordenado por este Plan General se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
- 2.- En los planos de ordenación B se refleja la estructura y clasificación del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano por medio de los procedimientos establecidos por el ordenamiento urbanístico, siendo en todo caso necesaria la aprobación definitiva del planeamiento parcial, la realización efectiva de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.
- 3.- El Ayuntamiento, al realizar la revisión cuatrienal del Programa de actuación reflejará los cambios del régimen urbanístico del suelo producidos por la ejecución del planeamiento.

CAPITULO 1

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1.1. DEFINICIÓN.

Pertenecen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento del término municipal de forma integrada y que son servicios de interés para el conjunto municipal, y a nivel de Plan General; siendo sistemas locales los que, a nivel de zona o sector completan la estructura integrada de los sistemas generales, con la misma clasificación que se establezca para ellos.

Se podrá efectuar el establecimiento de mayores espacios para sistemas generales y no constituye modificación del Plan General ya que los estándares son considerados como mínimos. A través de un Plan Especial, de acuerdo con el art. 76.3.a del Reglamento de Planeamiento se pueden establecer nuevos sistemas generales, o cambiar el emplazamiento de los que este Plan General señala.

2.1.1.2. CLASES DE SISTEMAS.

1.- Por el destino urbanístico:

- 1.- Sistema de comunicaciones.
 - a) Sistema viario.
 - b) Sistema ferroviario y otros transportes.
 - c) Sistema portuario.
- 2.- Sistemas de infraestructuras básicas.
- 3.- Sistema de espacios libres.
- 4.- Sistema de equipamiento comunitario.
 - a) Sanitario-asistencial.
 - b) Educativo.
 - c) Deportivo.
 - d) Religioso.
 - e) Cívico: Espectáculos, reunión y recreo.
- 5.- Sistemas de servicios públicos.
 - a) Administración y Servicios Urbanos.
 - b) Protección y Defensa.
 - c) Cementerios.

2.- Por su función en la estructura del territorio:

A.- Sistemas generales, en los que hay que distinguir:

- a) Sistemas generales de titularidad pública municipal.
- b) Sistemas generales de titularidad pública no municipal: Aquellos sistemas generales fijados por este Plan General que en la actualidad tuvieran un uso coincidente con el propuesto, se mantienen en dominio de la Administración pública titular, no siendo obligatorio su transmisión al municipio, salvo que se disponga otra cosa por este Plan General.
- c) Sistemas generales de titularidad privada: El suelo afectado sólo se transmitirá al Ayuntamiento a través de cesiones obligatorias en el suelo urbanizable programado, o a través del procedimiento expropiatorio en los casos en que se pueda establecer legalmente, o a través de cualquier título con eficacia traslativa de dominio.
- d) Servicios generales que no exijan la titularidad pública municipal: Para las infraestructuras que no requieran la titularidad pública podrán imponerse las servidumbres necesarias.

B.- Sistemas locales o complementarios.

2.1.1.3. OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

- 1.- Los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, y que han sido considerados a los efectos del cálculo de aprovechamiento medio, son de cesión obligatoria al Ayuntamiento, pudiendo optar éste por aplicar la expropiación o establecer la compensación de los mismos, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores de suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio.
- 2.- En los demás casos se actuará por expropiación, de acuerdo con los preceptos de la Ley del Suelo en los art. 134 y siguientes.

2.1.1.4. AFECTACIÓN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

- 1.- El suelo para sistemas generales queda vinculado a su destino: La titularidad y afectación pública al uso y al servicio público y la aplicación del régimen propio del dominio público, según se determina por este Plan General.
- 2.- La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión respecto de aquellos sistemas generales en que esta forma de gestión de aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien o los objetivos urbanísticos del Plan y, en concreto, sobre el suelo destinado a equipamientos que en ejecución del Plan sean de titularidad pública, la Administración competente puede otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento correspondiente. Igualmente sobre terrenos de suelo urbano adscritos a sistemas generales de espacios libres o red viaria de titularidad pública puede el Ayuntamiento otorgar concesiones para la construcción de aparcamientos subterráneos, previa aprobación de un Estudio de Detalle, en el que se haga patente la compatibilidad del uso de aparcamientos con el propio del sistema de espacios libres o vialidad.

2.1.1.5. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES A TRAVÉS DEL PLANEAMIENTO.

Los sistemas generales, si no están especificados por este Plan General, se desarrollarán:

- 1.- Por planeamiento parcial para los integrados en sectores.
- 2.- Por planeamiento especial, que no puede contradecir lo establecido en este Plan General.

SECCION 2ª

NORMAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

2.1.2.1. SUBSECCIÓN 1ª.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

Comprende los sistemas destinados a facilitar el desplazamiento y transporte de personas y mercancías.

Se clasifican en:

- 1.- Sistema viario.
- 2.- Sistema ferroviario y otros transportes (T).
- 3.- Sistemas portuarios (P).

2.1.2.1.1. RED VIARIA.

Definición:

Comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y dedicado al uso de vialidad incluidos los aparcamientos.

Composición:

- A) La red viaria básica grafiada en los planos pertenece al sistema general de comunicaciones, y se sujeta a la legislación vigente (carreteras, travesías, y calles).

- B) La red viaria local, constituida por las vías cuya misión principal es dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas. Sus alineaciones y rasantes están definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas por este Plan General, o, como desarrollo de este, en Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.
- C) Red viaria agrícola: Constituida por los caminos de acceso a explotaciones agrarias. Su regulación se efectúa en el tratamiento que se da al suelo no urbanizable.
Las veredas y cañadas definidas en los planos B tienen el mismo tratamiento que esta red viaria agrícola.
- D) En suelo urbano la inclusión en una unidad de actuación delimitada por este Plan General implica también la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos adscritos a este sistema y que han computado a efectos de establecer su aprovechamiento.
- E) Quedan incluidos paseos peatonales, como tráfico mixtos. Su tratamiento será reglamentado por Ordenanza Municipal.

Protección:

Se establece por este Plan General una banda de protección inedificable grafiada en los planos B. En los viales pertenecientes a la red viaria básica se reducirá una vez aprobado el proyecto del vial a las distancias mínimas y autorizaciones que señala la nueva Ley de Carreteras de 1.988.

Para todos los caminos vecinales es inedificable la banda de 10 mts. medidos desde el eje del vial.

A los efectos de estas bandas de protección, en los tramos curvos se considerarán como eje del vial el imaginario de radio mínimo de 100 mts.

Desarrollo:

- 1.- Los Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle no pueden disminuir en ningún caso las superficies destinadas a viales. Podrán precisar las determinaciones y resolver el enlace de la red viaria básica y la red viaria local.
- 2.- Las intersecciones de vías establecidas por este Plan General no vincula la forma concreta de los enlaces, si bien las alineaciones y rasantes se fijarán en los Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle o, a falta de ellos, en los Proyectos de Urbanización. Estos documentos podrán variar la forma de los enlaces, pero no reducir la capacidad de intercambio y de entrada y de salida.
- 3.- Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con independencia de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica.

2.1.2.1.2. RED FERROVIARIA Y OTROS TRANSPORTES.

Definición:

Se compone por los terrenos e infraestructuras áreas o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles (RENFE y FEVE) y otros transportes en los que se incluyen las vías, las estaciones y las instalaciones directamente ligadas al funcionamiento del ferrocarril y los espacios de protección.

Régimen jurídico de la red ferroviaria:

- 1.- La construcción y edificación y el establecimiento de instalaciones y los usos se sujetan a las limitaciones que por razones de seguridad o de conservación de las vías se establecen en la legislación de policía de ferrocarriles y demás disposiciones vigentes.
- 2.- Por razones de ordenación urbana este Plan General establece la no edificación en anchura de 15 mts. desde el eje de la vía exterior.
- 3.- En las áreas urbanas la distancia mínima al ferrocarril de la línea de edificación vendrá determinada por las alineaciones que señalare el Plan General y, cuando éste no lo hiciese, se situará a un mínimo de 15 metros de distancia desde el eje de la vía.
- 4.- En las áreas urbanas, asimismo, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barrera o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, con excepción de los pasos a nivel que transitoriamente se permitan, los cuales deberán estar suficientemente señalizados y vigilados.
- 5.- Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por una nueva urbanización aconsejen

la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a esta la construcción del paso a desnivel sustitutivo.

6.- En las edificaciones localizadas en el sistema ferroviario se observarán las condiciones siguientes:

A) La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% respecto de la parcela adscrita a la edificación, que no podrá comprender los espacios ocupados por las vías pero sí los destinados a aparcamiento, maniobra, jardines..., cumpliendo separaciones a linderos de la zona colindante.

B) La superficie edificable por parcela, configurada en la forma señalada en el párrafo precedente es de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En los espacios adscritos a sistema ferroviario, además de los servicios propiamente de este tipo, se admiten los usos que a continuación se relacionan, siempre que estén directamente ligados a la explotación de las instalaciones viarias o al servicio de sus usuarios:

- a) Recreo y reunión.
- b) Comercio.
- c) Almacenes.
- d) Oficinas.
- e) Sanitario-asistencial en la modalidad de ambulatorio.
- f) Vivienda exclusivamente para el personal con permanencia en relación con el funcionamiento de las instalaciones. No se incluye la simple promoción de viviendas para los ferroviarios.

7.- Los Planes Parciales de los sectores cruzados o colindantes con el ferrocarril regularán la ordenación del suelo en base a las limitaciones previstas en los arts. anteriores que tendrán, no obstante, la consideración de mínimas.

Régimen jurídico de otros transportes:

Se incluyen en este supuesto otras instalaciones vinculadas a otros medios de transporte como pueden ser estaciones o intercambiadores modales, helipuertos, etc....

La edificación se ajustará a las condiciones establecidas en el apartado 6 del párrafo anterior.

2.1.2.1.3. SISTEMA PORTUARIO.

Este sistema comprende las dos dársenas del Puerto de Cartagena y su entorno.

Definición:

Este sistema comprende aquellos espacios destinados al amarre de embarcaciones, así como las instalaciones de descarga, almacenamiento y reparación de las mismas, tanto en tierra firme como en terrenos ganados al mar.

Se procurará, en las ampliaciones que se consideren necesarias, así como en las nuevas implantaciones que se señalan, evitar deterioro de las costas analizando la repercusión que representa para su entorno, emplazando sobre el mar las mínimas instalaciones necesarias para su funcionamiento. El resto se situarán sobre tierra firme, armonizando con las edificaciones del lugar.

Estructura Portuaria:

Este Plan General establece en la costa del término municipal los siguientes sistemas portuarios:

- a) Puertos comerciales y pesqueros:
 - Puerto de Cartagena con sus dos dársenas.
- b) Puertos pesqueros y deportivos:
 - Puerto de Cabo de Palos.
 - Puerto de La Azohía.
- c) Puertos deportivos:
 - Club Náutico Hacienda Dos Mares.
 - Club Náutico Portobello.
 - Club Náutico de Los Nietos.
 - Club Náutico Mar de Cristal.
 - Club Náutico Islas Menores.
 - Puerto deportivo de Los Urrutias.
 - Puerto deportivo Bahía de Mazarrón.

Los incluidos en el apartado a) y b) son de sistema general, considerándose el resto de sistema local como equipamiento deportivo.

No se permite la instalación de más puertos deportivos en el Mar Menor, considerando conveniente la disminución de los existentes al caducar las concesiones.

Se deben potenciar las instalaciones del puerto de Cartagena y de la Azohía así como el establecimiento de un puerto deportivo en la zona de El Mojón, siguiendo las indicaciones anteriormente dadas.

Ordenación:

- 1.- Sin perjuicio de las competencias de la administración portuaria, en lo que se refiere a la infraestructura y utilización del dominio público en razón de las facultades urbanísticas, sólo se admitirá la edificabilidad y los usos previstos en estas Normas, excluyendo la nueva implantación en los espacios afectados por reforma del espacio portuario propuesta por este Plan.
- 2.- Para desarrollar las determinaciones de este Plan General se formularán tres planes especiales que tendrán por objeto precisar la ordenación de la zona de servicio del Puerto de Cartagena y colindantes.

Plan Especial 1:

Superficie de 80.250 m² en zona terrestre y 18.000 m² en zona marítima aproximadamente; comprende la Plaza Héroes de Cavite y Cuba y la explanada hasta la Comandancia de marina, inclusive, lindando con la Muralla del Mar. La edificabilidad máxima será de 20.000 m². De esta edificabilidad, 4.000 m² corresponden a un museo arqueológico; superficie edificable que sólo puede dedicarse a este uso.

No computan edificabilidad a los efectos del Plan Especial, los edificios construidos de Aduanas, Junta del Puerto y Club de Regatas.

Se establecerá una banda de protección de la Muralla a definir por la Dirección General de Cultura como entorno del B.I.C., donde sólo se permite la instalación de iluminación en cota del suelo de la muralla y plantaciones.

Los usos globales serán los de puerto deportivo, instalaciones comerciales y de servicios. No se permite el uso residencial, salvo de vigilancia.

La edificación y urbanización se ajustarán a las necesidades funcionales del Servicio, al paisaje y las condiciones ambientales de la zona, debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que origine. Deberá estimarse un mínimo de 340 plazas de aparcamiento.

Se destinará como mínimo a espacios libres un 50% de la superficie total, de los que 25.319 m² son S.G. de E. libres y 6.821 son una mayor previsión de E.L. de S.G.

El emplazamiento de la edificabilidad que se asigne no puede entorpecer la visión de la Muralla. La aprobación del Plan Especial que se redacte estará sujeta a informe vinculante de la D.G. de Cultura.

Dentro del Plan Especial, o tramitado de forma simultánea deberá aprobarse un plan de saneamiento de forma que se impida el vertido de aguas residuales al Muelle Alfonso XII, construyéndose los necesarios emisarios de aguas pluviales que vayan a salir fuera del puerto deportivo, tanto del de Calle Gisbert como el aliviadero de la Plaza de José María Artés.

Las aguas fecales de los edificios frente a la muralla, incluso los ya existentes, se verterán en el bombeo de la Plaza José María Artés.

Plan Especial 2:

Comprende el resto de terrenos de Servicio del puerto de la dársena de Cartagena, desde la carretera de Servicio del Puerto hasta el mar.

Este Plan Especial ordenará los usos y fijará las edificaciones concretas, adaptadas a las necesidades portuarias, fijando su propio índice bruto de edificabilidad.

Estudiará especialmente el impacto de las actividades y volúmenes edificatorios en su entorno urbano, así como la evacuación de aguas residuales.

Propondrá la ordenación de los terrenos clasificados como S.G. Portuario entre Santa Lucía y Lo Campano, o las actuaciones permitidas en los mismos, en tanto no se incorporen a la actividad portuaria.

Plan Especial 3:

Su ámbito de ordenación será la dársena de Escombreras; el P.E. fijará y justificará el índice bruto de edificabilidad.

Deberá recoger, aparte de los usos y edificabilidades, el control de posibles derrames en el trasiego de cargas.

Condiciones de volumen:

- 1.- Edificabilidad neta: $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 2.- Ocupación: 50% de la parcela o del espacio adscrito a la edificación. La definición de este espacio puede comprender áreas ajardinadas, de aparcamiento o de maniobra, pero nunca terrenos adscritos a viales o sistema ferroviario.

Condiciones de uso:

Son usos característicos los de almacenes, oficinas, transporte y comercial referidas al tráfico portuario.

En el puerto comercial y pesquero del puerto de Cartagena se admiten las actividades industriales directamente ligadas con el puerto y con el mar.

En los puertos pesqueros y deportivos se admiten además los usos deportivos, de recreo y reunión relativos a la pesca y a la náutica deportiva.

2.1.2.2. SUBSECCIÓN 2ª.- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS

Este Plan General contienen la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos siguientes con la consideración de sistemas generales:

- a) Sistema de abastecimiento de agua: Comprende el origen de las captaciones, estaciones de tratamiento, líneas de conducción, los depósitos reguladores, y la red fundamental de distribución.
- b) Sistemas de saneamiento: Comprende la red de alcantarillado, las estaciones depuradoras y los colectores emisarios, debiendo todo ello ser objeto e un Plan Especial de saneamiento integral, cuya redacción se iniciará por el Ayuntamiento en el primer cuatrienio.
- c) Sistema de instalaciones de suministro de energía eléctrica: Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y transformación de energía eléctrica, así como las redes de transporte de alta tensión.
- d) Sistema de vertederos de basura.
- e) Telefonía: En las áreas que pertenezcan a este sistema sólo se admiten los usos directamente vinculados con esta instalación o servicio, con las condiciones de funcionamiento específico reguladas en la legislación sobre la materia.

Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios, recibirán un tratamiento de jardín privado.

Se admite excepcionalmente el uso de vivienda destinado al guardián de la instalación adscrito a dicha instalación.

Para las infraestructuras pertenecientes a los sistemas locales se estará a lo dispuesto por este Plan General referente a los Proyectos de Urbanización.

El Plan Especial de Saneamiento Integral previsto anteriormente se redactará teniendo en cuenta lo siguiente:

1.- Objetivos básicos:

- a) Disminuir el impacto sobre el medio ambiente producido por los vertidos de aguas residuales, industriales y domésticas, tanto al mar como al terreno mediante pozos negros.
- b) Dotar a los núcleos de población de un sistema de evacuación de agua residual que garantice unas condiciones mínimas de higiene.
- c) Aumentar los recursos hídricos mediante la reutilización del agua residual sobre todo dirigida al uso en regadíos.

2.- Determinaciones:

- a) Localización especial y temporal de los vertidos producidos en el T.M.
- b) Análisis de la infraestructura sanitaria existente, (redes de alcantarillado, depuradoras, emisarios, etc.).

- c) Estudio sobre la adecuación de la infraestructura sanitaria a la producción de agua residual.
- d) Determinación de los déficits en las tres fases de evacuación, depuración y vertido o reutilización.
- e) Análisis de los posibles usos del agua residual una vez depurada: calidad del agua necesaria, demanda, localización, economía.
- f) Estudio de tratamientos adecuados a la calidad exigibles del agua a reutilizar.
- g) Estudio de los posibles puntos de vertido de agua residual (emisarios, pozos de infiltración, etc.).
- h) Elección, por zonas del uso del agua residual, su tratamiento y mecanismo de control sanitario para su uso (aprovechamiento de aguas residuales).

2.1.2.3. SUBSECCION 3ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

2.1.2.3.1. CONCEPTO.

- 1.- Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.
- 2.- Quedan incluidos en este sistema:
 - a) Parques públicos y zonas verdes.
 - b) Zonas costeras y de ramblas.
 - c) Jardines públicos y áreas peatonales o plazas públicas.
 - d) Áreas de juego y recreo de niños.
- 3.- Los parques públicos marcados en los planos B y C forman parte de la estructura general y orgánica del territorio así como la Zona Marítima Terrestre y las ramblas.
- 4.- En la previsión de parques públicos, este Plan General ha observado el estándar de 5 m²/hab. que señala el art. 12.1.b) de la Ley del Suelo.

2.1.2.3.2. OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES.

- 1.- En el suelo urbanizable programado los jardines, áreas peatonales, áreas de recreo y de juego son de cesión obligatoria y gratuita con la extensión mínima que señala el Reglamento de Planeamiento.
- 2.- En el suelo urbano son de cesión obligatoria y gratuita los señalados por este Plan General, para las unidades de actuación.
- 3.- A través de actuaciones urbanísticas concretas, el Ayuntamiento podrá localizar otros espacios libres por los procedimientos que señala este Plan General o la Ley del Suelo.

2.1.2.3.3. PARQUES PÚBLICOS Y JARDINES.

Usos permitidos:

En los parques públicos, jardines, áreas de juego y recreo y peatonales, sólo se permiten los usos y actividades de carácter público que sean compatibles con la utilización general de estos suelos.

Se admiten usos culturales, de reunión y recreo y los deportivos si lo son de acceso público gratuito.

El espacio para circulación de servicio interior o aparcamiento al aire libre, no podrá superar el 5% de la superficie del área; localizándose los aparcamientos en los espacios adecuados a razón de una plaza por cada 500 m² de espacio libre.

Condiciones de edificabilidad:

La edificación al servicio de los parques públicos y jardines ha de ajustarse a los siguientes parámetros, que son considerados máximos.

1º.- Edificabilidad: 0,02 m²/m².

2º.- Altura: 10 mts. o excepcionalmente 15 mts. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

3º.- Deberá respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

2.1.2.3.4. ZONAS COSTERAS Y DE RAMBLAS.

- 1.- Zona de playas:

Definición:

Este sistema comprende la zona formada por la Zona Marítimo-Terrestre, playas y terrenos sometidos a servidumbre.

Su regulación viene impuesta por la legislación específica en la materia. No obstante, deberá respetarse también las determinaciones contenidas en este Plan General y las que los diversos instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y contemplen.

Usos:

Sólo se admiten los usos deportivos al aire libre, recreativos, de reunión y recreo estrictamente relacionados con la utilización del mar o sus playas.

Condiciones de la ordenación:

No se admiten edificaciones a una distancia inferior a 100 mts. desde la línea exterior de la Zona Marítimo-Terrestre en suelo no urbanizable.

En el suelo urbanizable, los Planes Parciales situarán las edificaciones a igual distancia de 100 mts. de la línea exterior de la Zona Marítimo-Terrestre. El desarrollo de la zona costera podrá efectuarse por Planes Especiales que además de las determinaciones precisas deberán adaptar y/o integrar los terrenos en las áreas colindantes.

Toda construcción o edificación ha de tener en cuenta la normativa especial que limita la emisión de vertidos al mar y cuantos se adopten para proteger el medio ambiente.

2.- Zona de ramblas:

Este Plan General señala para la protección de las ramblas en toda clase de suelo, salvo el urbano donde se definen las alineaciones, una línea de protección de 10 mts. medidos en los planos B y C, o en su ausencia desde la parte superior del cauce, en la cual no se permite ninguna edificación.

Se deberán realizar las actuaciones precisas para la conservación de todas las ramblas en el término municipal.

Se recomienda toda actuación objeto de protección y encauzamiento de ramblas, así como el aterrazamiento para evitar la erosión.

2.1.2.4. SUBSECCIÓN 4ª.- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

2.1.2.4.1. DEFINICIÓN.

Comprenden aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento y que se señalan por este Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen.

En los planos se han marcado los equipamientos correspondientes al uso religioso, sanitario, deportivo, educativo, cívico y equipamiento genérico al que se le asigna el uso en el proceso de ejecución del P.G.M.O. pudiendo establecerse cualquiera de los asignados con equipamiento, con inclusión del uso comercial, de oficina y hotelero.

Los equipamientos marcados podrán mantener el régimen de propiedad o titularidad existente en el momento de aprobación de este Plan General, salvo que se disponga otra cosa por este.

La iniciativa privada puede implantar equipamientos de acuerdo con las determinaciones de este Plan General para cada zona o sector si su uso es compatible con el característico de dicha zona.

2.1.2.4.2. DETERMINACIONES DE ESTE PLAN GENERAL.

- 1.- Los equipamientos pertenecientes al sistema general se grafían en los planos B y C de ordenación como tales, distinguiéndose de los sistemas de equipamiento local.
- 2.- Se pueden establecer otros por medio de Planeamiento especial.
- 3.- La transformación de uso existente de un equipamiento público se puede efectuar manteniendo la adscripción de los terrenos al sistema genérico de equipamiento o Servicios Públicos.
- 4.- En el caso de sistemas locales, el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transformación de uso por razones de déficits urbanísticos. Si la denegación viene referida a un equipamiento privado se deberán adoptar las medidas necesarias para el establecimiento de uso o servicio público, en un plazo de cinco años.

2.1.2.4.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- 1.- La edificación en las áreas de equipamiento marcado en los planos se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y la tipología de las zonas en que se sitúen, debiéndose solucionar los problemas de infraestructuras, accesos, y aparcamientos que originen o puedan originar.
- 2.- En suelo urbano y para los distintos tipos, se adaptarán al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento o contiguas. La edificabilidad es la máxima de la manzana o de la señalada en las manzanas contiguas, en caso de estar aislado el equipamiento, salvo cuando se grafie un índice de edificabilidad o un número de alturas concretas, debajo de la norma, entre paréntesis. En los cambios en las características de la ordenación, que varíen notablemente las condiciones de la zona, podrá exigirse, previamente, la aprobación de un Plan Especial o un Estudio de Detalle.
- 3.- La edificabilidad neta para los nuevos equipamientos de titularidad pública se deducirá por los siguientes índices máximos para el suelo urbanizable programado, que no computa en la edificabilidad del sector si son objeto de cesión gratuita:
Educativo y culturales - 0,35 m²/m²,
Sanitario - 0,6 m²/m²,
Resto - 0,8 m²/m².
- 4.- Este Plan General no localiza en suelo urbano los equipamientos con aprovechamiento comercial. Las ubicaciones las buscará la iniciativa privada dentro de los usos permitidos en cada zona o dentro de los equipamientos genéricos.
- 5.- En suelo urbano, los equipamientos de titularidad privada existentes antes de la aprobación inicial de este Plan General podrán, manteniendo la edificabilidad adscrita al equipamiento actual o aumentándola si es necesario, completar su edificabilidad con otros usos, incluido residencial, previo Estudio de Detalle y justificación de actuación.

2.1.2.5. SUBSECCIÓN 5ª.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

2.1.2.5.1. CONCEPTO.

Se consideran como sistema de servicios públicos aquellas áreas destinadas a actividades propias de la Administración, tanto central, autonómica, o local. Pertenecen a la estructura general y orgánica del territorio.

Comprenden los siguientes usos:

- Servicio para la Administración y Servicios urbanos.
- Servicios de protección y defensa.
- Cementerios.

2.1.2.5.2. DETERMINACIONES.

La edificación se ajustará a las necesidades funcionales del servicio, al paisaje y a las condiciones ambientales de la zona debiendo solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que originen.

La creación de nuevos servicios se podrá determinar por Planeamiento Especial y regirán igualmente el resto de las determinaciones.

CAPITULO 2

SUELO URBANO

2.2.1. CONCEPTO.

Este Plan General considera como urbanos, de acuerdo con el art. 78 de la Ley del Suelo:

- 1.- Aquellos terrenos que se grafían en los planos de clasificación del suelo e incluyen en sus determinaciones las exigidas por el art. 12.2.1. de la Ley del Suelo.
- 2.- Los terrenos de suelo urbanizable que en ejecución del Plan y siguiente lo preceptuado en cuanto a planeamiento, gestión y urbanización lleguen a disponer de las infraestructuras y servicios requeridos.

2.2.2. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho al aprovechamiento que les corresponda según la zona en que se encuentren situados sus terrenos, si bien tal derecho queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen por este Plan General y por la Ley a la previa distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

Dicho aprovechamiento permite a los propietarios:

- 1.- Mantener la edificación o uso existente y a edificar conforme a la calificación urbanística de los predios que se establezca por el planeamiento.
- 2.- Percibir indemnizaciones económicas en los supuestos en que, con motivo de la ejecución se proceda a la expropiación de las fincas afectadas o a las indemnizaciones sustitutivas como resultado de adjudicaciones derivadas del reparto de beneficios y cargas.

2.2.3. LIMITACIONES.

El suelo urbano además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolla no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a lo siguiente:

- a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en las condiciones fijadas por los arts. 39 y 41 del Reglamento de Gestión.
- b) Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias que estén al servicio del polígono o unidad de actuación.
- c) Se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y que el propietario acredite tener derecho al aprovechamiento que las condiciones de ordenación han fijado para la parcela.

2.2.4. DEBERES.

Los propietarios de suelo urbano deberán:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y equipamientos de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación y a efectuar las cesiones establecidas previa compensación en los términos que establece la Ley del Suelo y el presente Plan General.
- b) Costear la urbanización, con la extensión de conceptos que señala el Reglamento de Gestión en los arts. 58 y siguientes.
- c) Conservar la urbanización cuando venga establecida por su planeamiento o por disposiciones legales.
- d) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan o en su defecto por los plazos que marca la Ley del Suelo.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2.2.5. ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

Se establecen las siguientes fases en el desarrollo del suelo urbano:

- 1.- Actuaciones de planeamiento: Que rigen para aquellas áreas en las que se prevean por este Plan General operaciones de reforma interior, toda actuación urbanística requerirá la previa aprobación de un Plan Especial así como la aprobación de Estudios de Detalle en aquellas otras áreas en las que se den las circunstancias contempladas en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento. Mientras no se aprueben los Estudios de Detalle o P.E.R.I. previstos como obligatorios por este Plan General sólo se autorizarán obras de conservación o de reestructuración de las edificaciones, no pudiendo autorizarse obras de edificación de nueva planta.
- 2.- Ejecución de planeamiento: En suelo urbano se ejecutará por polígonos completos o unidades de actuación salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o alguno de sus elementos o actuaciones aisladas que persigan la disminución de déficits urbanísticos especialmente respecto a equipamientos y urbanización.
- 3.- Ejecución de la urbanización conforme a las normas que señala este Plan General.
- 4.- Ejecución de la edificación, ocupación, y uso en las condiciones señaladas por este Plan General, y por las disposiciones previstas en la Ley del Suelo.

2.2.6. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Por transferencias de aprovechamiento urbanístico se entienden aquellos mecanismos reparcelatorios en suelo urbano por los que se trasladan los aprovechamientos de un terreno (origen) a otro (destino) situados en suelo urbano, que según la ordenación de las normas particulares de zona, o en su caso de un Plan Especial de Reforma Interior, sea susceptible de recibirlo previa autorización del Ayuntamiento.

Los Planes Especiales podrán establecer dichas transferencias mediante la fijación de los aprovechamientos tipos y excepcionales.

2.2.7. NORMAS DE ZONA.

Las normas particulares de zona de suelo urbano, vienen definidas en el Título 4º de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 3

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

2.3.1. CONCEPTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y por tanto, debe ser urbanizado en los términos que éste establezca.

2.3.2. DESARROLLO.

- 1.- El suelo urbanizable programado se desarrolla a través de los Planes Parciales para cada sector, y si procede, se formularán los correspondientes Estudios de Detalle.
- 2.- Hasta que no se hayan cumplimentado las fases de la gestión, y efectuado las obras de urbanización previa la formalización de las cesiones obligatorias, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales o aquellas otras de carácter provisional previstas en el art. 58,2 de la Ley del Suelo, que se podrán autorizar si no dificultan la ejecución del Plan y se adopten las garantías contempladas en dicho artículo.
Podrá edificarse en esta categoría de suelo, según lo previsto en el art. 42,2 del Reglamento de Gestión.

2.3.3. LIMITACIONES.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa. Deberán haber ultimado dentro de dicho plazo, o del previsto dentro de cada Plan Parcial, si fuera menor, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, tener ejecutada la urbanización del sector, estar formalizadas las cesiones obligatorias y edificadas, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos años adicionales al del cuatrienio en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

Los plazos se contarán a partir de la entrada en vigor del Plan General para aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable integrante del primer cuatrienio y una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General para los del segundo cuatrienio, posteriormente según el orden que establezca el programa de actuación, o las revisiones que introduzca.

La altura máxima se fija en 10 plantas para todo el Suelo Urbanizable Programado.

2.3.4. DEBERES Y CARGAS.

Los propietarios del suelo urbanizable programado deberán:

- 1.-Efectuar las cesiones gratuitas previstas en el art. 46 del Reglamento de Gestión.
- 2.- Costear la urbanización.
- 3.- Conservar la urbanización ejecutada, cuando se imponga por el planeamiento o por disposiciones legales o municipales.
- 4.- Edificar en los plazos establecidos en el párrafo anterior.
- 5.- Mantener los terrenos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público procediendo a su cerramiento cuando se imponga por esta normativa.

2.3.5. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El contenido y las determinaciones del programa de actuación serán revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro años y como consecuencia de esta revisión, se podrá:

- 1.- Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación en suelo urbano si en ejecución del Plan llegan a disponer de las condiciones del art. 78a).
- 2.- Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación en el suelo urbanizable no programado o en suelo no urbanizable cuando el programa no se lleva a cabo en sus plazos.

- 3.- Ampliar el límite temporal a parte del suelo urbanizable programado según las circunstancias existentes.
- 4.- Aplicar la expropiación como sanción en caso de incumplimiento del programa.

La revisión del programa exige el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad queda condicionada a los trámites de modificación o revisión del Plan General si fuera preciso alterar la superficie de suelo urbanizable.

2.3.6. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

Constituye el aprovechamiento medio del sector el aprovechamiento que el Plan otorga en cada sector, por cada metro cuadrado de terreno comprendido dentro de un mismo programa.

2.3.7. PLANES PARCIALES EXISTENTES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Quedan incluidos en este tipo de suelo aquellos Planes Parciales que este Plan convalida pero que por no reunir las condiciones de urbano no se pueden clasificar como tal.

Sólo en el caso de que los sectores resulten afectados por sistemas generales o se indique de forma expresa, será necesario modificar el Plan Parcial preexistente.

2.3.8. MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Las alteraciones de los Planes Parciales existentes anteriores a la aprobación de este P.G. o los que se aprueben en lo sucesivo, no implican modificación del Plan General siempre que se adecúen a las condiciones siguientes:

- 1.- Los índices máximos previstos de edificabilidad bruta y neta, serán los previstos por el Plan Parcial preexistente o, si no hay previsión explícita, los resultantes de la ordenación.
- 2.- Se habrán de mantener como mínimo las proporciones para sistemas previstos en el propio Plan Parcial, independientemente que por el grado de ejecución se puedan exigir los índices mínimos previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- En el supuesto de cambio de localización de los espacios adscritos a sistemas locales, se habrá de justificar expresamente la más alta funcionalidad de las nuevas previsiones.

2.3.9. NORMAS DE SECTORES.

Las Normas de Regulación para los diversos sectores en este tipo de suelo, se definen en el título 5º de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

2.4.1. CONCEPTO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Constituyen esta clase de suelo los terrenos que siendo aptos para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo que adopta este Plan General no forman parte del programa de actuación, por lo que sólo a través de la redacción de un Programa de Actuación Urbanística o de la revisión del programa de este Plan General se incorporarán al desarrollo urbano.

2.4.2. LIMITACIONES.

Hasta que no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se ejercerán de acuerdo con los usos y limitaciones contenidas en el tratamiento que este Plan General señala para el tipo de suelo no urbanizable en general.

2.4.3. DESARROLLO.

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado, sin perjuicio de la revisión del Programa de Actuación del Plan General, se efectuará mediante la necesaria aprobación sucesiva de:

- a) El Programa de Actuación Urbanística con las determinaciones previstas en este capítulo y, en general, con las que establece la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.
- b) Los Planes Parciales para cada sector.
- c) Los Proyectos de Urbanización.
- d) El programa de edificación cuando se trate de promociones privadas.

Las iniciativas de actuación en este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, habiéndose de seleccionar en este último caso mediante concurso las propuestas presentadas.

2.4.4. CONTENIDO DE LAS BASES DE LOS P.A.U.

- 1.- Las bases para el concurso habrán de acomodarse a lo que previene el art. 219 del Reglamento de Gestión y a las determinaciones de este Plan General.
- 2.- Las determinaciones de las bases podrán adoptarse con la finalidad de restringir usos, disminuir el aprovechamiento lucrativo, aumentar las reservas de suelo para sistemas generales, que deberán ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios.
- 3.- En los planos se determinan reservas de sistemas generales de espacios libres, que se programarán en el desarrollo de los P.A.U. y a tal efecto se calculará la edificabilidad correspondiente a la que se determina a través del aprovechamiento medio previsto para el cuatrienio.

2.4.5. ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Las determinaciones para las diversas áreas de Suelo Urbanizable No Programado se especifican en el título 6º de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 5

SUELO NO URBANIZABLE

2.5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

2.5.1.1. DEFINICIÓN.

Constituyen el suelo no urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino no urbano que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de las condiciones de su utilización.

2.5.1.2. DESARROLLO.

Las determinaciones que contiene este Plan General sin perjuicio de su inmediata aplicación podrán ser desarrolladas mediante planes especiales que tengan por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje y de los elementos naturales y culturales en general.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de huertos, espacios forestales y cultivos.
- d) Mejora del medio y lugares rurales.
- e) Determinación de las condiciones específicas de las actividades que se puedan emplazar en el suelo no urbanizable, que por su incidencia en el medio deben tramitarse por este procedimiento, tales como las actividades extractivas, complejos turísticos, etc., analizándose las repercusiones en el medio ambiente y establezca las infraestructuras necesarias, así como las normas urbanísticas particulares.

2.5.1.3. PARCELACIONES.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni proseguir ninguna parcelación rústica, que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino, o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales que pretendan su conversión en parcelaciones urbanísticas.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que se define a continuación por estas mismas normas.

2.5.1.4. VIAS RURALES PÚBLICAS.

No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad pública si no están expresamente prevista en este Plan General, en los planes especiales, o en los planes y programas del Ministerio de Agricultura.

Tampoco podrá modificar el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la licencia municipal; toda modificación de perfiles habrá de tener especial cuidado de las condiciones paisajísticas.

2.5.1.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

A.- Usos Permitidos: El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de edificación sin perjuicio de su limitación o prohibición para cada tipo más que las destinadas a:

- a) Las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras.
- b) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos.
- c) Excepcionalmente se podrán autorizar:
 - 1.- Las edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
 - 2.- Las industrias, que según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se deben emplazar en el medio rural y aquellas otras que deban emplazarse sobre suelo no urbanizable por sus características propias.
 - 3.- Los edificios aislados destinados a vivienda familiar, donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que establecen estas Normas.

Las edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social y las edificaciones destinadas a vivienda familiar, así como las industrias autorizadas, deben tramitarse conforme al art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

En todos los casos de edificación destinada a vivienda familiar se autoriza una vivienda para una sola unidad familiar exclusivamente por parcela mínima, pudiéndose agrupar dos o más viviendas hasta un máximo de cuatro cuando la superficie total sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.

Las industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se tramitarán conforme al art. 29 y siguientes del Reglamento propio).

- 4.- Se permiten en el polígono definido por: Playa Paraíso, Las Salinas de Cabo de Palos, carretera de acceso a La Manga, Suelo U.N.P., Cabezos de Los Cuervos hasta la cota de 50 mts., intersección de la variante de Cabo de Palos a La Manga y carretera de Cabo de Palos hasta Playa Honda, la ubicación de instalaciones complementarias al uso turístico tipo Delfinario, Safari, Karts, etc. configurando el centro de actividad turística de Cabo de Palos.

B.- Limitaciones generales de la edificación:

- 1.- La altura máxima de la edificación destinada a vivienda medida sobre la rasante natural de terreno será de 2 plantas (7 mts), o excepcionalmente de 3 plantas (10 mts), para edificaciones que requieran dicha altura por su especial función justificativa, debiéndose presentar un estudio que analice los efectos que puede producir en el medio en que se enclava.
- 2.- El edificio a realizar no podrá estar situado a menos de 10 mts. de los linderos.
- 3.- La tipología de edificación respetará los criterios tradicionales.
- 4.- Las edificaciones de los usos especificados en el apartado A, sub apartado c, puntos 1 y 2, podrán ocupar como máximo la $\frac{1}{4}$ parte de la parcela adscrita a ella, y en todo caso, se establecerán en el proyecto las superficies destinadas a aparcamiento dentro de la parcela. Las edificaciones deberán estar separadas de la edificación más próxima y exterior a la parcela un mínimo de 100 mts.
- 5.- Los cerramientos o vallados de fincas rústicas tendrán el carácter propio para este fin, con una altura máxima de 2,30 mts en cada parte del terreno, y serán diáfanos, con materiales preferentemente autóctonos, de vegetación, madera, celosía, malla o reja metálica, adecuándose a las características de la zona, pudiéndose construir en la parte inferior, un basamento de fábrica maciza, con una altura máxima de 0,40 cms.
En el cercado de las parcelas adscritas a las viviendas y edificaciones tramitadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.3, 2ª, del texto refundido de la LS, la parte inferior del cerramiento podrá ser de fábrica maciza, hasta una altura de 1 metro.

Se podrán prohibir en determinados tipos de suelo no urbanizable como señalan estas Normas.

Quedan excluidos de estas determinaciones, los linderos con vías de circulación rápida y con las líneas de ferrocarril.

- La distancia de la carretera la marcará el organismo titular de la misma.
- En los caminos vecinales la distancia mínima del cerramiento al eje del mismo será de 3 mts.
- 6.- 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.
- 7.- Deberá preverse el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales. Igualmente cada edificación deberá resolver la instalación de los servicios necesarios.

2.5.1.6. CONDICIONES DE PROCEDIMIENTO.

- 1.- El Municipio exigirá la inscripción como indivisible de las fincas afectas a la edificación para la que se concede licencia o autorización, condicionándose la eficacia a la acreditación del nombrado asiento registral.
- 2.- A la vez, se tendrán que aportar certificaciones registrales de los asientos referentes a la finca respecto de la cual se solicita la autorización o licencia.
- 3.- Para las construcciones destinadas a explotaciones agrarias, el otorgamiento de licencias estará supeditado a lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 12/86 de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia. Para las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas, forestales o mineras, el otorgamiento de la licencia de construcción quedará condicionado a la licencia de instalación por los organismos competentes.
- 4.- En todo caso, el otorgamiento de cualquier licencia y autorización está supeditado al cumplimiento de las normas generales y específicas sobre condiciones higiénicas, en especial, evacuación de aguas residuales y técnico-constructivas, dictadas para las diversas administraciones competentes.

A este efecto, juntamente con la documentación del proyecto técnico exigido, con carácter general para realizar la edificación y solicitar la licencia, será necesario aportar:

- a) Documentos detallados explicativos de la localización, con planos acotados del edificio proyectado.
- b) Planos y memorias explicativas de la captación y transporte de agua, específicamente: El punto de captación, canalización, detalles constructivos y materiales utilizados en la obra, con referencia específica de aquellos utilizados para asegurar la impermeabilización y los drenajes necesarios. Se especificará además el uso al cual se destina, aportando el certificado sanitario oficial correspondiente acreditativo de su potabilidad.
- c) Especificación del sistema elegido para depuración, tratamiento o destino de las aguas residuales, teniendo en cuenta la prohibición de construcción en pozos negros, minas filtrantes, etc., así como el desagüe de aguas fecales sin depuración previa. Para tal fin se aportarán planos y memorias explicativas, con especificación del punto de destino y canalización, así como los detalles constructivos y materiales usados en la obra en especial los que han de asegurar la impermeabilización y depuración de los vertidos.

2.5.1.7. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que es núcleo de población el asentamiento urbano que puede generar necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado, constituido por agregados de unidades familiares que no están principal o directamente vinculados a la producción agraria ni son económicamente dependientes de ésta o de sus rentas. A los efectos de lo establecido en los arts. 85.1, 94.1 de la Ley del Suelo y 92 del Reglamento de Planeamiento se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se den alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Accesos señalizados y previsión de nuevas vías no señaladas en los planos de catastro con anchura superior a 2 mts.
- b) Servicios de agua en instalación subterránea o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes, o con saneamiento individual unificado que no vengan aprobados por el IRYDA, por la C.P.U. y con forme al Real Decreto 928/1979.
- c) Centros sociales, sanitarios o de recreo para presunto uso de los propietarios de las parcelas.
- d) Ausencia de cláusulas en los títulos que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola total o parcial.
- e) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios de hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del plan especial o parcial o la autorización del Ministerio de Agricultura.
- f) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IRYDA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria en función de otras de similares características.

2.5.1.8. NÚCLEO RURAL.

- a) Definición: A los efectos de este Plan se entenderá como núcleo rural el asentamiento humano que, aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, está constituido por un agregado de unidades familiares o productivas directamente vinculadas de la producción agraria local y que por la entidad del asentamiento no debe ser susceptible de delimitarse como suelo urbano, para protegerlo de agresiones paisajísticas, fomentar su imagen tradicional y potenciar su dinámica natural.
- b) Condiciones de edificación:
 - 1.- La edificación deberá respetar las distancias que señalan este Plan General de protección de cauces y comunicaciones en los planos de clasificación del suelo, así como las salidas naturales de aguas.
 - 2.- Deberán situarse las edificaciones de nueva planta adosadas a las existentes o a una distancia inferior a 30 mts. a contar desde cualquiera de las líneas de fachada de la edificación preexistente a la aprobación de este Plan General, hasta la línea de fachada de la proyectada.
 - 3.- Los servicios mínimos requeridos en estos núcleos son: Acceso rodado y agua en pozo o fuente común y saneamiento en fosa séptica individual no recuperable con garantías técnicas de no contaminación freática.
 - 4.- No se incluyen en este supuesto los proyectos que presenten una promoción de viviendas conjuntas por lo que se limitan las licencias para edificación a una por propietario al año, debiéndose justificarse la vinculación al núcleo o fincas colindantes del propietario que solicita la licencia.
 - 5.- Se le aplican las condiciones 1, 3, 5 y 6 del apartado "Limitaciones generales de la edificación" de estas Normas.

c) Usos permitidos:

El uso característico es el de vivienda familiar siendo compatibles todos aquellos que cumplan las condiciones de edificación: Almacenes, talleres, ocio, recreo, etc., para uso o servicio del propio núcleo.

d) Se consideran núcleos rurales los siguientes:

Las Barracas y Corralones	Los Nietos Viejos
El Borricén	Perín
Cuesta Blanca	Los Puertos
Galifa	Pozo de los Palos
La Guía	San Isidro
La Magdalena	Tallante
La Manchica	Los Pérez (La Palma)
La Torre (Miranda)	Los Salázares
Los Martínez (Miranda)	
Molino Derribado	Los Nietos (Miranda)
El Plan	Los Ingleses
La Jordana	Los Balanza
Las Covaticas	

2.5.1.9. VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES.

Las viviendas familiares existentes anteriores a la aprobación de este Plan General, podrán ser objeto de obras de rehabilitación, entendiéndose comprendidas en ellas las obras de restauración, conservación, consolidación y reestructuración permitiéndose un aumento de un 25% de su superficie edificada, salvo las situadas en los tipos de suelo no urbanizable en los que expresamente se prohíba este aumento de volumen.

2.5.1.10. INDUSTRIAS EXISTENTES.

Se permite en todo tipo de suelo no urbanizable, salvo indicación contraria por un Plan Especial de protección, el aumento de hasta un 50% de las instalaciones industriales existentes y en funcionamiento, debiéndose cumplir, en todo caso, las determinaciones generales de la edificación previstas en el apartado 2.5.1.5. de estas Normas Urbanísticas.

2.5.2. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Este Plan General establece los siguientes:

A.- Protección especial.

- 1.- Protección Ecológico-ambiental. N.U.P.A.
- 2.- Protección y mejora del paisaje. N.U.P.P.
- 3.- Área forestal y montañosa. N.U.P.F.
- 4.- Franja costera del Mar Menor. N.U.P.M.

B.- Áreas productivas.

- 1.- Regadío del trasvase. N.U.P.T.
- 2.- Terrenos agrícolas de cultivo tradicional. N.U.A.
- 3.- Áreas de camping. N.U.C.
- 4.- Área minera. N.U.M.

C.- Suelo no urbanizable en general. N.U.

2.5.2.A. PROTECCIÓN ESPECIAL.

- 1.- Ecológico-ambiental. N.U.P.A.

Definición: Son aquellos terrenos pertenecientes a la zona de Calblanque y Peña del Águila que, por sus características naturales, y en evitación de un posible deterioro, el Plan General confiere una protección máxima, por ser ecosistemas de gran significación al menos en el ámbito regional.

En los planos de estructura territorial, escala 1/25.000 y de clasificación de suelo, escala 1/5.000, se ha señalado el límite del Plan Especial de Protección, aprobado por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma, de fecha 21 de marzo de 1.987. Dentro de dichos límites, en el suelo identificado en los planos como NUPA - "PLAN ESPECIAL CALBLANQUE", serán de aplicación las normas de dicho plan especial en cuanto a usos del suelo, condiciones de edificación, etc.

Los cambios de todo o de partes significativas del espacio protegido, y que se refieran a la gea, flora, fauna, edificaciones, viario y, paisaje en general, requerirán la redacción de un Plan Especial.

Los límites, los usos y las edificabilidades se definirán y ajustarán por medio del Plan Especial. Deberá contener un programa de actuación y estudio económico financiero para la ejecución de lo proyectado. En tanto no se apruebe el Plan Especial, las normas de aplicación serán las siguientes:

Usos:

Característicos.- No existen. Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos.

Permitidos.- Instalaciones propias de las salinas existentes y las compatibles dentro de ellas previo estudio de impacto ambiental informado favorablemente por la Dirección Regional de Medio Ambiente.

Prohibidos.- Quedan prohibidos los usos o actividades que puedan lesionar la flora y fauna existente; No se permite aumento de volumen en la rehabilitación de viviendas.

Desarrollo:

Se deberá redactar Planes Especiales que tiendan a potenciar las características de cada espacio natural.

2.- Protección y mejora del paisaje. N.U.P.P.

Definición: Constituyen este tipo de suelo aquellas áreas que poseen un marcado valor paisajístico siendo elementos característicos naturales del Municipio. Este suelo se contempla como espacios a proteger por este Plan General:

- Zona de Cabo Negrete.
- Rambla del Cañar.
- La punta de la Azohía.
- La punta de Cabo de Palos.
- Diversos espacios próximos a la ciudad.
- Islas e islotes.

Usos:

Característicos.- Los usos agropecuarios y los actuales, así como dotaciones declaradas de utilidad pública o interés social y las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos.

Permitidos.- La rehabilitación de vivienda sin aumento de superficie edificable.

Prohibidos.- Movimientos de tierras, parcelaciones, usos extractivos, industriales, edificación de vivienda de nueva planta salvo para guarda y servicio de instalaciones y vertidos de basuras y escombros.

Condiciones de la edificación:

Se mantienen las condiciones generales establecidas por estas normas.

3.- Área forestal y montañosa. N.U.P.F.

Definición: Pertenecen a esta área aquellas superficies de terreno que constituyen los montes y macizos que estructuran el territorio y son objeto de protección por este Plan General.

Se incluyen en esta Norma aquellas zonas que poseen recursos forestales y/o tiene posibilidad de adquirirlos. Se destinan estas áreas a la potenciación de los recursos forestales y que son las siguientes siendo susceptibles de nuevas incorporaciones:

- La Muela.
- Parte baja del Roldán por la ladera del mar.
- Ladera norte de la Atalaya.
- Valle posterior a los depósitos del Taibilla.
- Pinada de Vista Alegre, incluido el Barranco del Feo.
- El Macizo de Cuneras junto a Alumbres.
- El Cabezo de Ventura.

Usos:

Característicos. - Agrícola y ganadero.

Permitidos. - Los propios del suelo N.U. salvo aquellos que puedan suponer deterioro del medio ambiente.

Prohibidos. - Los usos industriales clasificados como nocivos o peligrosos.

Condiciones de la edificación:

Parcela mínima para vivienda familiar de nueva planta 80.000 m².

Edificabilidad:

Una vivienda por parcela; con un índice de edificabilidad de 0,005 m²/m². Para el resto de las edificaciones se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

4.- Franja costera del Mar Menor. N.U.P.M.

Definición: Suelo dedicado a la agricultura con alto valor paisajístico. Es por tanto objeto de protección como elemento paisajístico del cono de influencia de la costa interior y pausa entre las zonas urbanas establecidas o que se deben desarrollar por planes parciales.

Usos:

Característicos. - Agrícola.

Permitidos. - Aquellas instalaciones provisionales necesarias para la producción así como los propios del S.N.U. que no supongan deterioro paisajístico, admitiéndose las instalaciones de las salinas existentes y las compatibles dentro de ellas previo estudio de impacto ambiental informado favorablemente por la Dirección Regional de Medio Ambiente.

Se permiten en el polígono definido por: Playa Paraíso, Las Salinas de Cabo de Palos, carretera de acceso a La Manga, Suelo U.N.P., Cabezos de los Cuervos hasta la cota de 50 mts., intersección de la variante de Cabo de Palos a La Manga y carretera de Cabo de Palos hasta Playa Honda, la ubicación de instalaciones complementarias al uso turístico tipo Delfinario, Safari, Karts, etc. configurando el centro de actividad turística de Cabo de Palos.

Condiciones de la edificación de vivienda familiar de nueva planta:

Parcela mínima: 50.000 m².

Índice de edificabilidad: 0,008 m²/m².

Para el resto de las edificaciones se estará a lo dispuesto en condiciones generales.

2.5.2.B. ÁREAS PRODUCTIVAS.

1.- Regadío del trasvase. N.U.P.T.

Definición: Es el área dominante en la planicie del campo de Cartagena, dedicada por la calidad extremadamente fértil de sus terrenos a un cultivo de nuevo regadío intensivo, base del desarrollo comarcal.

Usos:

Característicos.- Los agrícolas y las instalaciones vinculadas a la construcción, ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos.

Permitidos.- Instalaciones agrícolas y las que supongan fomento de la agricultura así como las declaradas de interés público y social justificando su ubicación.

Prohibidos.- No se permite para otro uso una instalación permanente, no vinculado a los usos permitidos. El uso de vivienda sólo se permite por rehabilitación de las existentes o por adscripción justificada a la producción agropecuaria.

2.- *Terrenos agrícolas de cultivo tradicional. N.U.A.*

Definición: Comprende este área los denominados terrenos de cultivos tradicionales como los cultivos de secano con mezcla de instalaciones agrícolas y ganaderas, no afectadas por futuras inversiones de carácter público, situadas en lugares próximos a núcleos urbanos.

Usos:

Característicos.- Los agrícola-ganaderos.

Permitidos.- Los generales del S.N.U.

Prohibidos.- Los extractivos, vertederos, industrias no vinculadas al sector agroalimentario.

Condiciones de edificación:

Parcela mínima por vivienda familiar: 30.000 m².

Índice de edificabilidad: 0,01 m²/m².

3.- *Áreas de camping. N.U.C.*

Definición: Son áreas ligadas al desarrollo turístico de la región de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2545/82, sobre creación de campamentos de turismo y demás legislación vigente por el que son regulados.

Usos:

Característicos.- Campamentos de turismo.

Compatibles.- Los establecidos en el tipo de suelo en el que están ubicados.

4.- *Área Minera. N.U.M.*

Definición: Dedicada especialmente a las industrias extractivas en explotación.

Usos:

Característicos.- Extractivos, sometido a la legislación específica sobre la materia.

Permitidos.- Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos.

Prohibidos.- Vivienda familiar no vinculada a la explotación. No se permite aumento de volumen en la rehabilitación de viviendas.

2.5.2.C. SUELO NO URBANIZABLE EN GENERAL.

Definición: Es aquel que el Plan califica como tal, y que comparte, con las clases antes citadas de suelo no urbanizable, la dedicación de usos agrícolas, ganaderos y extractivos, pero además, es apto para servir de acogida a determinados usos no urbanos.

Usos:

Característicos.- Agrícola-ganadero.

Permitidos.- Los generales de suelo no urbanizable.

Condiciones de edificación:

Parcela mínima para vivienda familiar de nueva planta: 15.000 m².

Índice de edificabilidad: 0,02 m²/m².

TITULO TERCERO
NORMAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

CAPITULO 1

CONDICIONES DE VOLUMEN

3.1.0. CONDICIONES DE VOLUMEN

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

SECCION 1ª PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA.

3.1.1.1. PARCELA URBANÍSTICA.

Es toda porción de suelo urbano que constituye una unidad física y predial que resulta del proceso de desarrollo urbano.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

3.1.1.2. MANZANA.

Es la parcela o agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías públicas.

3.1.1.3. LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno. A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública.
- Lindero posterior o trasero: Es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.
- Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

3.1.1.4. PARCELA MÍNIMA.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

De acuerdo con el art. 94, párrafo 1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

3.1.1.5. SOLAR.

Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano definido como apto para la edificación, que cumplan con los requisitos del art. 82 de la Ley del Suelo y/o con las determinaciones que imponga el planeamiento.

Las parcelas que tengan consideración de solar y no estén afectadas por futuras actuaciones concretas de planeamiento o de gestión determinadas por el planeamiento son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

Los solares resultantes de la demolición de edificaciones existentes y de parcelaciones anteriores a 1.985, en núcleos urbanos cuya agrupación con los colindantes no sea posible se exceptúan de cumplir las condiciones de parcela y lindero frontal mínimo.

3.1.1.6. ALINEACIÓN.

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales, por la edificación existente o por Estudios de Detalle.

Los chaflanes grafiados en los planos de ordenación, se trazarán perpendicularmente a la bisectriz de las fachadas, salvo que en dichos planos se determine otra cosa, de una forma concreta.

3.1.1.7. CLASES DE ALINEACIONES.

- a) Alineación actual y alineación oficial: La actual es la existente y la oficial es la determinada por el planeamiento. (La alineación actual mientras no quedan modificadas por el planeamiento tienen carácter de oficial).
- b) Alineación exterior e interior: La alineación exterior separa la superficie de los viales y/o la que marca el límite entre los espacios libres públicos de las parcelas edificables. La alineación interior o privada fija los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana. En los planos se marcan las alineaciones exteriores, no obstante se separarán los espacios libres de los predios edificables con una acera de 1,20 m. dentro de dicho espacio libre, si nada se establece en los planos.
- c) Alineación de cerramiento y alineación de fachada: La alineación de cerramiento marca la posición en que se debe colocar el cerramiento o vallado de la propiedad respecto al espacio público. La alineación de fachada es la alineación exterior y/o interior que señala los planos de fachada de la construcción con excepción de los vuelos admisibles.
- d) Alineación de vial: Es la alineación de fachada situada en el límite de la edificación a lo largo de los viales, salvo los retranqueos que se marcan en los planos.

3.1.1.8. RASANTE.

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

3.1.1.9. CLASES DE RASANTES.

- a) Rasante oficial: es el perfil longitudinal del viario definido por un instrumento de planeamiento.
- b) Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente.

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.
La rasante actual se considera oficial si no se modifica por el planeamiento posterior.
- c) Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se haya producido transformaciones.
- d) Rasante artificial: es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

3.1.1.10. ANCHURA DEL VIAL.

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como anchura de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como anchura de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.
- c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trata de parcelas con frentes a viales de nueva apertura, la anchura vial será la que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a este efecto, se ceda y urbanice. Sólo los viales efectivamente urbanizados o aquéllos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

SECCION 2ª
PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION.

3.1.2.1. PLANO DE FACHADA.

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

3.1.2.2. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno o de la acera.

3.1.2.3. RETRANQUEO.

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

3.1.2.4. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) en el interior de una misma parcela.
- b) en parcelas colindantes.
- c) en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

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.

3.1.2.5. SUPERFICIE OCUPABLE.

- a) Es aquella que determina la envolvente en cuanto a la superficie sobre la que puede asentarse la edificación en planta según el conjunto de limitaciones que se establecen en los planos y las condiciones de posición que determinen las normas de zona en las Ordenanzas que le sean de aplicación.
- b) Las construcciones enteramente subterráneas pueden ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos.
- c) Ningún elemento constructivo o estructural puede rebasar la alineación oficial exterior.
- d) Los cuerpos volados en los tipos de ordenación a vial sobre el espacio correspondiente al retranqueo obligatorio (antejardines) no computan a efectos de superficie ocupada, con una dimensión máxima de un metro.

3.1.2.6. EDIFICACIÓN AISLADA.

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

3.1.2.7. EDIFICACIÓN AGRUPADA.

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

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

SECCION 3ª PARÁMETROS DE OCUPACIÓN.

3.1.3.1.FONDO EDIFICABLE.

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma en edificación agrupada, en edificación aislada se medirá desde el plano de fachada.

3.1.3.2.COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

Es la relación máxima entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno. La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta.

3.1.3.3.SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio (sin contar aleros y cornisas inferiores a 0,80 m. de vuelo), limitado por los planos de fachada en la línea de edificación. Los patios interiores quedan exentos del cómputo. Los cuerpos volados computan a efectos de superficie ocupada, excepto lo indicado en el apartado 3.1.2.5.d.

3.1.3.4.ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación de propiedad y usos privados, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupable. Dichos espacios no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, distinto al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación principal, siempre que no rebasen la rasante natural del terreno.

SECCION 4ª PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO.

3.1.4.1.EDIFICABILIDAD.

Es el parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de la edificación, atribuido por el planeamiento a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

El volumen mínimo que señala este Plan es el 50% del que se asigne por las Normas Particulares a los efectos del art. 4 de la Ordenanza Fiscal del impuesto municipal de solares y del art. 5.5a del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

3.1.4.2.INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Es el valor expresado en m²/m² de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

El índice de edificabilidad se medirá en:

- En las parcelas sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.
- En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.
- En un sector se medirá sobre la superficie total del sector.

- En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda.

Esto último no será de aplicación a las parcelas de uso colectivo de la Hacienda de La Manga donde los coeficientes han sido ajustados a las parcelas netas, una vez descontados los espacios de cesión obligatoria.

3.1.4.3. CLASES DE EDIFICABILIDAD.

Hay que distinguir:

- a) Edificabilidad bruta: Entendiendo por tal la que es aplicable a todo el área o sector incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: Entendiendo por tal la que se aplica sobre:
 - La superficie total de la parcela.
 - La suma de superficies de suelo edificable, en caso de áreas o sectores deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

3.1.4.4. SUPERFICIE EDIFICABLE.

Valor máximo expresado en m². de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la índice de edificabilidad que tenga asignada a su superficie o la que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas incluido vuelos permitidos, en caso de asignarse la edificabilidad por callejero.

En sectores o en áreas sometidas a reforma interior se obtiene la superficie edificable deduciendo la de los equipamientos que sean objeto de cesión obligatoria y gratuita.

Cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso residencial comunitario-hoteler, se permite, con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad, la cual se establece mediante un tanto por ciento sobre la edificabilidad que permite la norma de aplicación. Este aumento se establece solamente para los establecimientos del grupo primero (hoteles y hoteles-apartamentos), calificados como tales en el Decreto Regional 29/87 de 14 de mayo sobre ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia, y siempre que se destine únicamente a incrementar la superficie de los servicios a que se refieren los artículos 19 y 20 del referido Decreto Regional.

El incremento de edificabilidad, que en ningún caso superará el 35% de la edificabilidad permitida en la norma de aplicación, se situará dentro de la propia parcela, aumentando la profundidad edificable (sólo cuando se actúe por manzanas completas) o la ocupación, disminuyendo los retranqueos y/o construyendo hasta 2 plantas más, como máximo, de las permitidas por el Plan General para la zona, sin que en ningún caso puede superarse este límite.

No será de aplicación, el aumento de altura, en el casco antiguo o cuando de forma expresa la altura se encuentre limitada en los planos del Plan General.

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 - teniendo en cuenta que el aumento de ocupación no puede suponer la supresión de retranqueos a terceros - se determinará la superficie destinada a servicios generales (de los artículos 19 y 20 del citado Decreto Regional) y la destinada a otros usos (los de los artículos 17 y 18 del mismo Decreto); 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.

Previamente a la concesión de licencia, se deberá aportar la clasificación de Establecimiento Hotelero, así como la categoría del mismo, según la clasificación del Decreto Regional 26/87, también, la inscripción registral de la finca y la edificación que sobre la misma se levante, como indivisible y como unidad de explotación. - 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.

Quedan excluidos de esta compensación, las parcelas de uso unifamiliar, así como aquellas que estén zonificadas por el Plan General para uso hotelero.

3.1.4.5. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

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. Podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan incluidas en el cómputo:

- 1.- Todas las plantas transitables del edificio, incluyendo las plantas bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen salvo aparcamientos obligatorios, con altura libre superior a 1,50 m.

- 2.- Los cuerpos volados, balcones, terrazas cubiertas, porches y plantas diáfanas, salvo que estén cerrados sólo por uno o dos de sus lados que computarán en un 50%.
- 3.- Las construcciones secundarias o auxiliares sobre espacios libres de parcela si por la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos:

- 1.- Los patios interiores.
- 2.- Los soportales y plantas diáfanas porticadas de uso público que no podrán ser objeto de cerramiento sin que suponga rebasar la superficie edificable.
- 3.- Las cubiertas planas aunque sean transitables y los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.
- 4.- Los sótanos y semisótanos.

3.1.4.6.SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA.

Es el valor medido en la forma indicada en el apartado anterior, para cada una de las plantas del edificio.

SECCION 5 PARÁMETROS DE FORMA.

3.1.5.1.COTA DE REFERENCIA PARA MEDICIÓN DE ALTURAS.

Es el punto de intersección de la rasante de acera o terreno con el plano vertical perpendicular a la misma, trazado en el punto medio de la fachada o edificación.

3.1.5.2.ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

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

3.1.5.3.ALTURAS EN PLANTAS.

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

3.1.5.4.ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE.

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

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.

La altura libre mínima y máxima en edificios cuyo uso característico sea el Residencial serán:

- En planta baja, cuando se destinen a un uso no Residencial, de 2,80 a 4,00 mts., pudiéndose admitir mayor altura cuando técnicamente quede justificado, sin que ello posibilite la construcción de entreplantas, y con la condición de que no se rebase por este aumento de altura, en la planta baja, la altura máxima permitida de la edificación.
- En planta de piso de 2,40 a 3,00 mts.; pudiéndose admitir mayor altura siempre y cuando no se rebase la altura permitida y se justifique técnicamente en el proyecto.
(Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en plantas superiores, elevando como mínimo el nivel del pavimento, 30 cms. con respecto al nivel del portal).
- Para edificios cuyo uso característico no sea el residencial, no existe limitación en la altura máxima de plantas, siempre que no se rebase la altura total permitida de la edificación ni el número máximo de plantas.
Se puede admitir sobrepasar la altura total permitida de la edificación, sin sobrepasar el número máximo de plantas, cuando técnicamente quede justificado, tramitándose un Estudio de Detalle que analice la composición con las condiciones del entorno.
- El cálculo de la altura total permitida de la edificación, para cualquier uso, será:

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

siendo,

H = altura total permitida de la edificación en m.

P = nº de plantas.

El número de plantas queda regulado por las normas particulares de zona y callejero.

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.

3.1.5.5. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

Medición de alturas en supuestos especiales:

- a) Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.
- b) En caso de solares con fachada a una plaza y/o chaflanes la altura será, la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ellos confluya.
- c) Se mantiene la incidencia de la calle de mayor altura hasta el fondo máximo edificable en zonas con ordenación a vial.
- d) En caso de solares con fachada a dos calles de distinta anchura o rasante o desigualmente edificadas: se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondientes hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la manzana.
- e) En edificación aislada la rasante para la medición de alturas será la rasante oficial de la parcela medida por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.
Se entiende por rasante oficial de la parcela la superficie reglada que describe una línea perpendicular a la alineación de la parcela, apoyada sobre las rasantes oficial de la alineación y la de los linderos opuestos, según los datos topográficos del Plan General o de desarrollo en el que se sitúa.
La alteración de rasantes requerirá la aprobación de un Anteproyecto previo o Proyecto Básico, que se tramitará como un Estudio de Detalle; siendo condicionantes las características del entorno.
- f) Cuando se deje una planta baja diáfana en edificación aislada si el número de plantas permitidas del edificio es igual o superior a 3 plantas dicha planta diáfana no computa a efectos de número de plantas (sin sobrepasar 10). En edificación con ordenación a vial se deberá establecer lo anterior por un Plan Parcial o Estudio de Detalle.
En este caso sólo podrá cerrarse en planta baja del 20% de la superficie ocupada.

3.1.5.6. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se permiten:

- 1.- El forjado de techo de la última planta de piso.
- 2.- Las pendientes de azoteas y las cubiertas inclinadas, sin superar una inclinación de 45° ni una altura máxima de cumbrera de 3,5m, a medir desde la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- 3.- Los remates de las cajas de escalera y ascensores, los cuales deberán tener tratamiento de fachada. En los ámbitos protegidos, además de las condiciones anteriores, no podrán rebasar la envolvente definida por un plano inclinado de 45° apoyado sobre la línea de encuentro entre el plano de cualquier fachada exterior (correspondiente a la alineación, sin tener en cuenta vuelos) y un plano horizontal correspondiente a la cara interior del forjado perteneciente al techo de la última planta, y deberán estar retranqueados al menos 3 metros a partir del plano de fachada.
- 4.- Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 m. medida desde la cara superior del último forjado.
- 5.- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinan por las Normas tecnológicas de la edificación.
- 6.- Los paneles de captación de energía solar, instalación de aire acondicionado y depósitos, que se ajustarán a las condiciones del punto 3. También se permitirán las antenas.

3.1.5.7. ENTREPLANTAS.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entreplanta.

3.1.5.8. ALTILLOS.

Los altillos o planta baja partida, se permiten en la planta baja cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente del exterior.

Se separarán un mínimo de 3 metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, al menos en un 50% de su anchura.

3.1.5.9.SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se autorizan cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias del edificio.

En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, o talleres que no guarden relación con el edificio.

No se permite el uso de vivienda ni hotelero ni sanitario-asistencial, sin embargo se podrán autorizar otros si el local está dotado de medidas de seguridad que cubran los riesgos de incendio y explosión y se facilite el desalojo de personas.

Su altura libre mínima es de 2,20 metros.

3.1.5.10.BUARDILLAS Y TRASTEROS

Por encima de la altura permitida se podrán construir buhardillas y trasteros con las siguientes condiciones:

- En tipología unifamiliar se permitirán las buhardillas bajo el faldón de cubierta sin rebasar un plano de 45° desde los bordes de forjado de la fachada principal; de 45° desde el borde del pretil de 1,20 m. del resto de fachadas exteriores y sin superar 3,5 mts. de altura de cumbrera, como anexo al uso de la edificación principal y computando en edificabilidad.
- En tipología colectiva solo se permitirán los trasteros en un solo cuerpo de edificación por núcleo de escalera con una superficie total no superior a 5 m² por vivienda y sin rebasar el plano de 45° desde los bordes de forjado de la fachada principal; de 45° desde el borde del pretil de 1,20 m. del resto de fachadas exteriores y 90° a patios con altura máxima de 3,50 m. y con el mismo tratamiento que el resto de las fachadas principales, sin superar 3,5 mts. de altura de cumbrera, con vinculación a cada vivienda y computando en edificabilidad.
En las parcelas con normas de aplicación Cc y Vc3 no computan en edificabilidad pero sí cumplirán las condiciones anteriormente señaladas.
- En los solares pertenecientes al Conjunto Histórico, en tipología colectiva, los trasteros se construirán retranqueados al menos 3 m del plano de cualquier fachada exterior (correspondiente a la alineación, sin tener en cuenta vuelos) y un plano horizontal correspondiente a la cara inferior del forjado perteneciente al techo de la última planta; sin sobrepasar los 3,5 mts. de altura de cumbrera, medidos desde la cara inferior del último forjado.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIÉNICAS.

3.2.1. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

- 1.- Toda vivienda deberá tener como mínimo una pieza habitable a fachada y ésta una longitud no inferior a 4 metros. Sólo se podrá estimar como excepción aquellos supuestos del casco urbano en que existan fincas con una longitud de fachada inferior. Quedan prohibidas las viviendas interiores.
- 2.- Todas las viviendas deberán disponer de luz y ventilación directas en todas las piezas habitables, entendiéndose por luz y ventilación directa la que se toma de la vía pública o espacios libres, patio de manzana o patio de luces.
- 3.- La superficie de los huecos de iluminación no será inferior para cada habitación a la establecida por las normas habitabilidad vigentes.
- 4.- La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patio de luces o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

3.2.2. PATIOS.

Es todo espacio no edificado, a cielo abierto, rodeado de edificación y cuya función principal es la de proporcionar luz y ventilación adecuada a las dependencias de la edificación que lo circundan.

Podrán adosarse a los linderos aunque no exista edificación.

3.2.2.1. MEDICIÓN DE ALTURA EN PATIOS.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los mismos incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera.

3.2.2.2. DIMENSIONES DE LOS PATIOS CERRADOS.

Las dimensiones de los patios es función de la altura y del destino de las piezas que abren huecos a ellos:

<u>Uso del local</u>	<u>Diámetros mínimos</u>	<u>Superficie mínima</u>
Dormitorios y estancias.	0,30 H.	H ² /8
Cocinas	0,20 H.	H ² /10
Otros.	0,15 H.	H ² /20

Se fija un mínimo de 3 mts. para luces rectas y diámetros y de 9 m². para la superficie, salvo en el caso de dormitorios, que el mínimo será de 12 m²., si la edificación supera una planta. Quedan exentos del cumplimiento del diámetro mínimo los patios de edificios entre medianeras con fachadas inferiores a 6 mts., los dormitorios deberán tener luces rectas iguales o superiores al diámetro mínimo establecido para ellos.

3.2.2.3. PATIOS ABIERTOS.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 mts.

La profundidad del patio abierto, medido normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio de dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio de otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

3.2.2.4. PATIOS DE MANZANA.

Es el espacio libre central de manzana definido por los planos interiores de fachada.

Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos o fijando el fondo edificable máximo. En todo caso se definirá estableciendo una alineación oficial interior.

En manzanas de ordenación a vial con alineación interior definida por la profundidad edificable, el patio de manzana deberá cumplir las dimensiones mínimas, quedando exenta de esta exigencia cada parcela. Si el patio de manzana es inferior a las dimensiones mínimas, cada parcela completará esas dimensiones.

3.2.2.5. PATIOS DE PARCELA.

Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión se puede establecer como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado.

3.2.2.6. PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los que sean comunes a los inmuebles colindantes, y así conste en escritura pública.

Dicha comunidad no podrá extinguirse sin autorización del Ayuntamiento en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran la superficie mínima expresada en el punto 3.2.2.2.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o celosía, nunca por muros de fábrica.

3.2.2.7. CONSTRUCCIONES EN PATIOS.

Los patios no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente se admitan por las normas de zonas.

3.2.2.8. PATIOS DE LUCES INTERIORES.

- a) Las distancias mínimas entre muros del patio de luces no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
- b) La altura del patio de luces a efectos de la determinación de su superficie se medirá en metros desde la planta más baja que lo precise como patio de luces hasta la coronación del cerramiento.
- c) El pavimento del patio de luces, estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

3.2.3. SERVICIOS DE LA EDIFICACION.

3.2.3.1. AGUA POTABLE.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias del uso, debiéndose a tal efecto, salvo para edificios de vivienda unifamiliar establecerse un sistema de reserva de agua con capacidad para el abastecimiento de un día.

La instalación del servicio, acometido, contadores, etc., se regirá por el Reglamento-Ordenanza del Servicio Municipal de Aguas.

La capacidad de abastecimiento de las dotaciones de agua fría y caliente debe cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño de V.P.O.

Cualquier explotación de acuíferos fuera de la red general de abastecimiento deberá contar con una autorización expresa de la Administración competente, a fin de garantizar las debidas condiciones tanto sanitarias como técnicas de la explotación.

3.2.3.2. DESAGÜE DE PLUVIALES.

El desagüe de las bajantes se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano.

3.2.3.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

- a) Las instalaciones de saneamiento deben entroncarse al alcantarillado.

- b) Si el desagüe no vierte directamente al colector municipal deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, en fosa séptica o estación depuradora que deberá cumplir con las condiciones de vertido que se imponen por este Plan General.
- c) Las bajantes contarán con ventilación por su extremo superior para evitar succiones.
- d) En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado.
- e) En caso de que las características de los residuos producidos por la actividad, o por su ubicación, no deban ser recogidos por el Servicio Municipal de limpieza, deberá procederse a su traslado directamente a vertederos autorizado por el Ayuntamiento, por cuenta del titular de la actividad.

3.2.3.4. EVACUACIÓN DE HUMOS.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones, y ventanas.

Todo tubo o conducto de chimenea estará previsto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.2.3.5. EVACUACIÓN DE BASURAS.

Todos los edificios de nueva construcción cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar, contarán con un local para los cubos de basura, su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios.

3.2.3.6. SUMINISTRO DE ENERGÍA.

- 1.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.
Para la concesión de licencias se debe justificar el cumplimiento de las determinaciones del Reglamento Electrotécnico para baja tensión y demás disposiciones aplicables.
- 2.- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio.
- 3.- Las instalaciones de gas en edificios cumplirán la normativa estatal municipal y las de la compañía suministradora.
- 4.- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de normas sobre contaminación el Ayuntamiento a través del Servicio correspondiente vigilará la instalación de los depósitos de almacenamiento de combustible.
- 5.- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán con la normativa propia y contará con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos.
- 6.- Los paneles fotovoltaicos de generación eléctrica o producción de agua caliente deberán situarse de manera que se cumplan las condiciones estéticas adecuadas. No serán visibles desde la vía pública a no ser que estén incorporados a los elementos de cierre de la edificación. Deberán estar anclados de forma que admitan vientos de 120 Km/hora, sin desprendimientos de placas.

3.2.3.7. SERVICIO DE TELEFONÍA, ANTENAS DE T.V. Y PARARRAYOS.

- 1.- Todos los edificios de nueva construcción y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.
- 2.- La antena colectiva de T.V. es de obligatoria instalación en edificaciones de más de diez viviendas o en número de plantas superiores a tres.
- 3.- Se instalarán pararrayos con carácter obligatorio en edificios o estructuras de altura superior a 22 m. en aquellos edificios o instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radiactivas, explosivas o fácilmente inflamables, en los que el índice de riesgo NTE sea superior a 27 unidades y en aquellos en que, por sus características topográficas, urbanísticas o del propio edificio, solo o en relación con el entorno, se precise. Asimismo, serán preceptivos en edificios con anuncios luminosos en su coronación.

3.2.3.8. VENTILACIÓN E INSTALACIONES DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.

Se autoriza la ventilación forzada en locales no viveros. En el uso residencial se entienden no viveros los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario así como los aseos y cuartos de baño y cocinas.

La previsión de instalación de aire acondicionado no puede disminuir las condiciones de iluminación y ventilación natural precisas para cada uso.

El aire enrarecido procedente de la renovación de locales, deberá evacuarse por conducto exclusivo a cubierta para locales con superficie superior a 200 m², así como el aire caliente procedente de la refrigeración de condensadores, si su volumen supera 1 m³/seg. Para volúmenes más pequeños y para extractores de aire, el centro de la rejilla de evacuación deberá estar, como mínimo a 3 m. sobre el nivel de la vía pública y a 2 m. de ventanas de terceros siguiendo la poligonal más corta por cerramientos de fachada. Los aparatos de aire acondicionado o extractores constarán con aislamiento contra ruidos y vibraciones y no podrán verter sustancias o agua de condensación directamente a la vía pública.

3.2.3.9. ASCENSORES.

- 1.- Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen sea requisito la instalación de ascensor sea cual sea la altura del edificio, es exigible la instalación del ascensor en los edificios destinados a cualquier uso cuando la cota del forjado de piso de la última planta se encuentre a 15 metros o éste tenga 4 o más plantas sobre la rasante de la acera en el eje de la entrada del edificio.
- 2.- El número y condiciones de aparatos en función de las características del edificio serán fijadas en las instrucciones de diseño de la Norma Técnica correspondiente.
- 3.- El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 1,50 mts. respecto a la rasante de la acera en la entrada del edificio.

3.2.3.10. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.

- 1.- Toda edificación de nueva construcción destinada a cualquier uso deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:
 - a) 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
 - b) 1 plaza por cada 100 m². de superficie edificada adscrita a otro uso.
 - c) En edificios industriales, el mayor valor de los resultantes de aplicar una plaza por cada 100 m². de superficie edificada o una plaza por cada 10 puestos de trabajo.
- 2.- El aparcamiento podrá situarse:
 - a) En el interior de la parcela.
 - b) En el interior de la edificación.
 - c) Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
 - d) En edificio exclusivo como dotación comunal a los usuarios de un área.
- 3.- Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento es de una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 mts., siendo la superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras...de 20 m² útiles.
- 4.- La provisión de plazas de aparcamiento obligatorio es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.
- 5.- Los titulares de licencias de construcción de los edificios a que se refiere este epígrafe deberán presentar, a los efectos de obtención de la licencia de primera ocupación, escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en que conste la reserva de los espacios para aparcamientos así como el régimen dominical que los regule.
- 6.- En los locales comerciales, industriales, equipamiento o con destinos semejantes que se instalen en edificios existentes que no cuenten con provisión de aparcamiento, podrá autorizarse que las plazas se encuentren en otros edificios o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 mts. del local.
- 7.- En solares resultantes de la demolición de edificaciones existentes y de parcelas registradas, anteriores a la entrada en vigor de la Ley 12/86 de Medidas de Protección de la legalidad Urbanística en la Región de Murcia y con linderos frontal menor de 5 mts. se le eximirá la exigencia de aparcamiento obligatorio.
En parcelas cuya norma de aplicación sea la Cc y Vc3 se eximirá la exigencia de aparcamiento obligatorio en solares con linderos frontal menor de 10 metros y/o 250 m² de superficie.
La presencia y conservación de restos arqueológicos in situ, también podrá modificar las condiciones.

8.- No se considera como plaza de aparcamiento aquellos espacios que aún cumpliendo las condiciones necesarias carezcan de acceso libre.

9.- La exigencia de aparcamiento es de aplicación a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la que corresponde a la ampliación.

CAPITULO 3

CONDICIONES ESTÉTICAS.

3.3.1. COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA URBANA.

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento por lo que se podrá denegar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, siendo, por tanto, aplicables las observaciones, que a este respecto prescriba la Corporación, y las siguientes normas:

0. Proyecto:

Se deberán presentar planos de alzado o fachadas con descripción detallada del tratamiento de las mismas así como de los materiales a emplear.

1. Materiales:

En la construcción se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro y ornato de la vía pública. No se autorizan materiales, que puedan suponer riesgo físico o para las personas en caso de desprendimientos.

2. Adecuación:

En los sectores edificados, la composición y el diseño debe responder a las características dominantes del ambiente en el que se emplazan. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

3. Tratamiento:

Se construirán como fachadas todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas es obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal efecto queda visto, el cual deberá retirarse del lindero para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

4. Instalaciones:

Las construcciones permitidas por encima de la altura a que se refiere el punto 3.1.5.6 deben ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas; debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

5. Conservación:

Es obligatorio para los propietarios la conservación, limpieza y decoro de las fachadas, así como las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y en general, los espacios visibles desde la vía pública, siempre que sean necesario o cuando por motivos de ornato público se le ordene por la autoridad municipal: Esto mismo será aplicable con respecto a las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua, y demás instalaciones complementarias de la edificación.

6. Tendederos:

Toda vivienda de nueva planta contará con tendedero tratado de forma tal que la ropa en ellos dispuesta no sea vista desde la vía pública, así como los depósitos de agua que deberán tratarse igualmente.

3.3.2. FACHADAS.

- 1.- Se declara para las zonas que no sean objeto de protección especial la composición estética libre, aunque, de acuerdo con el apartado anterior debe armonizar con el conjunto colindante evitando efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, calle o plaza.
- 2.- No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de material o elemento que pueda suponer riesgo para los viandantes.
- 3.- Se podrá modificar las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Para poder autorizar el cerramiento de terrazas existentes, en casos en que la norma de zona lo permita, se deberá presentar un proyecto de conjunto de la fachada por parte de la propiedad del edificio en cuestión.

La construcción y la modificación de fachadas en planta baja requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio tanto en lo que atañe al diseño como en materiales y solución constructiva.

3.3.3. MEDIANERÍAS.

- 1.- Se permiten los entrantes voluntarios de las construcciones si no dejan medianerías al descubierto, excepto donde se prohíben por las normas particulares de zona.
- 2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá elaborar un criterio de estética y de diseño, asimismo, por la misma razón se podrá asumir por parte del Ayuntamiento la ejecución de obras de medianería en determinados espacios públicos de importancia visual y estética en común acuerdo con los propietarios.
- 3.- Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

3.3.4. ENTRANTES.

Se señalan como modalidades de entrantes en tipos de ordenación a vial:

- a) En todas las plantas del edificio.
- b) En las plantas de piso.

Los entrantes en la modalidad a) se admiten salvo expresa prohibición si cumplen los siguientes requisitos:

- 1.- Que el retranqueo se inicie a más de 0,12 mts. de las medianeras, existentes para dar el tratamiento adecuado como fachada a las mismas.
- 2.- Que al hacerlo se diferencie claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública. Esta modalidad no da lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado y no modifica la altura ni el desplazamiento del fondo edificable.

Los entrantes en la modalidad b) se permiten si concurren los siguientes requisitos:

- 1.- Que se inicie a más de 0,12 m., de las medianeras existentes.
- 2.- Que la separación entre paramentos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces.

3.3.4. INSTALACIONES EN FACHADAS.

Las instalaciones tales como aparatos de refrigeración, acondicionamiento, evacuación de humos, así como cualquier otro (toldos, persianas, alicatados, anuncios) deberá estar en consonancia con la edificación y su entorno.

A tal efecto, en la solicitud de licencia se presentarán fotos del estado actual de la fachada, descripción de los materiales a utilizar, estructuras, colores de la fachada, descripción de los materiales a utilizar, estructuras, colores y presupuesto que comprenda los acabados necesarios para restauración de la fachada, así como planos, en caso de fuerte impacto en la fachada, pudiendo ser exigibles por el Ayuntamiento las operaciones de limpieza o pintura que estime procedentes, así como la fianza correspondiente.

3.3.5. CORNISAS Y ALEROS.

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

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

3.3.6. SALIENTES, ENTRANTES, CUERPOS VOLADOS, EN ORDENACIÓN CON ALINEACIÓN A VIAL.

- 1.- Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, retirándose como mínimo 0,60 mts. del eje de la medianería quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45° con el plano de fachada.
En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.
- 2.- En las calles de anchura inferior a 4 mts. no se autoriza ningún cuerpo volado.
- 3.- Se permiten vuelos en patios de manzana con la misma dimensión de los de fachada exterior.
- 4.- Los cuerpos volados ya sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3,60 mts. sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

- 5.- Los cuerpos salientes, podrán ocupar los 2/3 de la longitud de la fachada, los cerrados no podrán superar el 50% de la fachada, excepto miradores que en Casco Antiguo podrán llegar al 70%.
- 6.- Las terrazas entrantes deben tener como máximo una profundidad no superior a su altura ni a su frente y éste con un mínimo de 2 mts. si ventilan a ellas dormitorios y estancias.
- 7.- En planta baja no podrá rebasarse la alineación oficial exterior con salientes superiores a 5 cm. valor que regirá para decoraciones, jambas, molduras, pilastras, etc.

3.3.7. MARQUESINAS Y TOLDOS PLEGABLES.

Se podrán construir marquesinas a partir de los 2,60 m. sobre rasante de la acera y no podrá superar los 3/4 del ancho de la acera ni el 1/10 del ancho de la calle.

Su saliente respetará el arbolado si lo hubiere y no podrá producir goteo a la vía pública.

El canto de la marquesina no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros la cota del forjado de suelo del primer piso.

Los toldos, que deberán ser siempre plegables, tendrán una altura libre mínima de 2,25.

3.3.8. ANUNCIOS, LETREROS LUMINOSOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

- 1.- La instalación de anuncios, letreros luminosos que sean visibles en la vía pública tienen carácter provisional y el Ayuntamiento, en cualquier momento por razones de ornato, seguridad u otros puede revocar la licencia.

Se prohíben:

- a) Los anuncios en tela o similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética o desmerezcan del lugar en que pretendan colocarse.
- b) Los que puedan producir deslumbramientos, fatigas o molestias visuales.
- c) Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión en dichas señales.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre actividad publicitaria exterior se halla vigente al solicitar la licencia.

- 2.- A estos efectos rigen las normas sobre elementos salientes y balcones que les sean aplicables por afinidad.

3.3.9. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

Vallado de solares:

Tanto los solares en edificación con ordenación a vial como los que el Ayuntamiento disponga, deberán cerrarse con una valla de 2 mts. de altura para asegurar su conservación, y sus condiciones de salubridad e higiene. El cerramiento debe situarse en la alineación oficial; a tal efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán que solicitar en el plazo de un mes, desde la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

En casos de derribo, si no se edifica el solar inmediatamente, será obligatorio cercar los solares resultantes y retirar la valla de obra.

Cerramiento de parcelas y terrenos sin edificar:

En edificación aislada, o en edificación a vial con retranqueo, el cerramiento de las parcelas a las vías o espacios públicos, se resolverá con elementos ciegos de 1 metro de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, tipo verja, o elementos semejantes, hasta un máximo de 2,30 mts., adecuándose en todo caso a las características de la zona.

Los cerramientos de las parcelas que no den frente a vía pública, podrán ser ciegos hasta una altura de 2,30 mts., excepto en la zona de retranqueo que deberán ser similares a los de fachada.

En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

En las zonas industriales, las instalaciones que por sus características puedan requerir cercas de mayor altura, el Ayuntamiento podrá autorizarlas previa justificación de tan necesidad. La misma excepción se podrá aplicar para los usos tolerados, a excepción del característico, en zonas residenciales.

Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o los destinados por este Plan General a espacios libres o equipamientos, no gestionados, solo podrán cercarse con cerramiento de carácter provisional, a base de postes y malla metálica, con compromiso de demolición sin derecho a indemnización, cuando las circunstancias urbanísticas así lo exijan.

Cerramiento de Locales Comerciales:

Los locales en planta baja deberán proyectarse con tratamiento de fachada, que será ejecutada previa solicitud de primera ocupación de las plantas residenciales aunque se desconozca el uso al que se van a destinar los citados locales.

3.3.10. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no se califique como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. En las franjas de retranqueo obligado y entrantes permitidos lindante con vía pública será preceptiva la plantación de arbolado y/o jardinería independientemente del uso a que se destina la edificación, admitiéndose los aparcamientos al aire libre. Deberá respetarse el arbolado existente. Cuando sea necesario quitarlo por necesidades urbanísticas se deberán reponer mediante trasplante o nueva plantación.

En todo caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 12/86 de la C.A., la tala y trasplante de árboles deberá ser objeto de Licencia Municipal expresa.

CAPITULO 4

NORMAS DE SEGURIDAD.

SECCION 1ª SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

3.4.1.1. VALLADO DE OBRAS.

- 1.- En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de 2 mts. de altura por lo menos, construida con material que permita una conservación segura y decorosa, a cuyo fin será debidamente reforzado su pie y se blanqueará o pintará, salvo que esté construido con material a cara vista.
- 2.- El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 mts. desde la línea de fachada, como norma general; pero en el caso de que el ancho de la acera no permita el paso de peatones, será obligatorio remeter la valla hasta una línea que queda a 0,60 mts. por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0,60 mts. desde la valla la línea de la fachada o cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características y disposición de la valla.
- 3.- La autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, por lo que desde el momento en que transcurren cinco días naturales sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá retirarse la valla a la línea del solar y dejar la acera completamente libre para el tránsito público.
- 4.- En todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

3.4.1.2. GRÚAS.

- 1.- Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:
 - A.- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.
 - B.- Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
 - C.- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio oficial que corresponda.
 - D.- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.
- 2.- El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará con carácter general, al área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad, siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.
- 3.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.
- 4.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3.4.1.3. PASO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS.

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre distancias y condiciones a que haya de sujetarse la edificación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos a que afectan.

3.4.1.4. LICENCIA PARA DERRIBOS.

- 1.- Será necesaria licencia municipal para la ejecución de cualquier derribo, que necesariamente tendrá que ser proyectado y dirigido por un técnico competente, cuya aceptación ha de constar y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.
- 2.- El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un horario especial para la ejecución de esta clase de obras.
- 3.- Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla protectora, y los escombros no se arrojarán directamente a la calle, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo, o bien se efectuarán derribos parciales en planos horizontales, previamente regados con agua.
- 4.- Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado en el plazo de 10 días contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que le correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento de solares, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.
- 5.- Para los Bienes de Interés Cultural y los incluidos en el Catálogo con los grados 1, 2, y 3 son aplicables los art. 36 y 24 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. En ningún caso un inmueble catalogado con los grados 1, 2 y 3 podrá ser demolido sin previa declaración firme de ruina y autorización de la Administración conforme al art. 24 de la Ley 16/85. El resto de inmuebles, se considera que pueden ser demolidos sin necesidad de seguir dicho procedimiento con la salvedad de que para los catalogados "P" y los incluidos en los entornos, se precisa informe de la Administración competente.

3.4.1.5. APEOS.

- 1.- Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase de apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.
- 2.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se valla a demoler o aquella donde se haya de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres, en el Código Civil.
- 3.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
- 4.- En caso de urgencia, el Director Técnico de una obra podrá disponer los apeos o apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos o tasas que procedan.
- 5.- En cualquier caso, para la colocación de apeos o apuntalamientos en la vía pública, deberán informar previamente en el expediente de licencia, además de los Servicios Técnicos Municipales, la Jefatura de la Policía Municipal.

3.4.1.6. OTRAS MEDIDAS DE PRECAUCIÓN.

- 1.- En casos especiales en que por los Servicios Técnicos municipales se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una sola o en las dos direcciones y la Alcaldía resolverá lo que estime procedente. Si se tratase de vías de gran tránsito, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas, e incluso imponer la obligación de construir pasos especiales para peatones sobre aceras o calzada en zonas comerciales o de mucha circulación, incluso cubiertos si fuera preciso, según las instrucciones fijadas por los Servicios Técnicos municipales.
- 2.- En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas con revoques, retejos u otras operaciones análogas, que puedan suponer un peligro para los viandantes, se colocará en la calle, durante las horas de trabajo, una cuerda o palenques con un obrero para advertir el peligro y dar los avisos oportunos a los transeúntes.
- 3.- Los aparatos de ascensión de materiales sólo podrán situarse en el interior de la construcción o solar o dentro de valla de precaución salvo casos especiales y con autorización pertinente.

- 4.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuere posible la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Administración municipal señale. En la vía pública sólo podrán colocarse escombros mediante la utilización de contenedores adecuados.

SECCION 2ª SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.

3.4.2.1. SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.

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

3.4.2.2. SEÑALIZACIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro. La señalización será objeto de inspección por los departamentos competentes.

3.4.2.3. ACCESOS A LA EDIFICACIÓN.

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En el último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario al menos en 1/8 de su perímetro, con mínimo de 5 mts. y tener en la línea de contacto entre ambos rasantes coincidentes.

En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos.

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

3.4.2.4. PORTALES.

- 1.- El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta el núcleo de comunicación vertical, si lo hubiere, el ancho mínimo previsto en la Norma Básica contra incendios.
Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
- 2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3.4.2.5. ESCALERAS.

- 1.- En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de la escalera será de 1 mts. entre paramentos y 2,20 en la de tramada. La altura máxima de tabicas será de 19 cm. y la dimensión mínima para la huella será de 27 cm. sin contar el vuelo sobre la tabica, y el número máximo de peldaños o alturas en un sólo tramo será de 16.
- 2.- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio, tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de 1,10 m², podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admiten iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta 4 plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de 1,10 mts. de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escaleras.
- 3.- Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d) El ancho de cada tramo será superior a uno con treinta (1,30 mts) en edificio de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de 1,10 mts.
- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella 17,50 cm. ni la huella ser inferior a 28,50 cm.
- f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 20 cm.
- g) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,50 mts.

3.4.2.6. RAMPAS.

Las rampas peatonales no rebasarán un 10% de pendiente, excepto en viviendas unifamiliares.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor que accedan a un garaje con capacidad superior a 3 plazas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. El ancho mínimo será de 3 mts. con el sobreancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6 mts. Para éstas deberá establecerse un zaguán de espera de acuerdo con lo especificado en la Ordenanza Municipal de pasaderas.

3.4.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3.4.2.8. BALAUSTRÉS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS.

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho de 1 mts. de altura mínima para las 2 primeras plantas y 1,05 mts. para el resto y cuyos vanos o claros tendrán una dimensión igual o menor a 12 cm. excepto cuando lleven celosía metálica cristal armado o cualquier elemento protector.

No se admiten soluciones que dispongan elementos horizontales a menos de 0,75 cm. del piso que puedan proporcionar apoyo o escala.

3.4.2.9. AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación con independencia del aislamiento térmico, previstas en las disposiciones del uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico.

3.4.2.10. CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

Toda nueva construcción buscará la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, y seguridad de los materiales empleados.

El Ayuntamiento debe velar el cumplimiento de la disposición vigente en la materia, pudiendo exigir para ello en la documentación de licencias de obra mayor, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas y demás legislación que en materia de construcción afecte al tipo de obra.

CAPITULO 5

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

3.5.1. MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

- 1.- Las actuaciones de desarrollo urbano, así como el uso de los terrenos y las edificaciones, se ajustará a la legislación vigente, especialmente al Decreto 833/75 de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. 22-4-75), así como a las Normas Municipales que específicamente se puedan introducir para el mantenimiento y mejora de la calidad del medio ambiente, tanto natural y agrícola, como urbano.
- 2.- Se aplicarán concretamente medidas para el control de la contaminación, en los siguientes aspectos:
 - a) Emisión de ruidos por actividades productivas.
 - b) Protección de ruidos emitidos por sistemas de transporte..
 - c) Emisión de humos y gases.
 - d) Saneamiento, depuración y vertidos de aguas industriales y fecales.
 - e) Vertido y eliminación de residuos urbanos.
 - f) Excavaciones de tierras y explotaciones de canteras.
- 3.- Para el control de las correspondientes actividades, o de sus efectos sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento exigirá el estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia y desarrollará un programa de medidas y ordenanzas municipales para su control más efectivo.

3.5.2. ESTUDIO DE IMPACTO.

Para el control de las actuaciones de gran tamaño o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante (urbano o rural) será necesario realizar estudios de impacto en los que se consideren las consecuencias de dichas actuaciones, ya sean de edificación, instalación u otras. Para ello, el Ayuntamiento podrá establecer las Normas que considere necesario a estos efectos.

CAPITULO 6

USOS DEL SUELO.

3.6.0. GENERALIDADES

Se regula en este Capítulo la utilización de los terrenos y los edificios según las actividades que en ellos se pueden desarrollar.

3.6.0.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USOS.

- a) Clasificación genérica: Usos globales, usos pormenorizados y usos básicos.
- Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo mezclas diversas de usos que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.
 - Son usos pormenorizados los que a nivel de ordenanzas definen el uso de los suelos edificables o edificios concretos. Los usos pormenorizados contienen varios usos básicos.
 - Son usos básicos aquellos que vienen determinados en cada uso pormenorizado por la categoría de actividad y su situación dentro de la edificación o entorno. Debe especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras, de apertura o funcionamiento.
- b) Clasificación de usos pormenorizados según sus interrelaciones: usos característicos, complementarios, compatibles y prohibidos.
- Usos característicos son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para que se definan.
 - Usos complementarios: Debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar una proporción determinada por ser equipamiento o dotación necesaria del uso característico y ser condición para su implantación.
 - Uso compatible: Puede coexistir con el uso característico sin perder cada uno su carácter propio. Como anexo de este capítulo se adjunta el cuadro de usos compatibles.
 - Usos prohibidos: Los que se impiden por normas de planeamiento por disposiciones estatales o municipales y los no compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado, o limitados por las normas de zona.
- c) Clasificación de usos por su titularidad: Usos públicos, colectivos y privados:
- Son usos públicos los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración tanto en bienes de dominio público como en bienes de propiedad particular y los prestados por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
 - Son usos colectivos, aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación u organización similar o por el abono de una cuota entrada, precio o contraprestación análoga.
 - Son usos privados los que realizan los particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

3.6.0.2. REGULACIÓN DE LOS USOS POR CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- 1.- En suelo urbano este Plan General señala los usos pormenorizados y los globales en áreas sometidas a reforma interior.
- 2.- En suelo urbanizable este Plan General señala los usos globales. Se pormenorizan en la fase de concreción posterior por el planeamiento parcial. Los Planes Parciales que se redacten por adaptación al Plan General o en desarrollo de las determinaciones del mismo, se ajustarán al cuadro de usos compatibles en suelo urbano, salvo que específicamente se establezcan mayores limitaciones en las normas particulares de zona del Sector".
- 3.- En suelo no urbanizable se señalan los usos permitidos entendiéndose admitidos los no expresamente prohibidos.
- 4.- Los Planes Parciales de Reforma Interior o de Protección y las Ordenanzas específicas podrán regular de forma más restrictiva la implantación de usos en suelo urbano. Asimismo en suelo no urbanizable podrán los Planes Especiales establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de usos que se consideren perjudiciales.

3.6.0.3. SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando en una parcela o edificio se den simultáneamente varios usos permitidos o usos que por su propio carácter sean complementarios o compatibles cada uno de ellos deberán cumplir su propia normativa. A efectos de solicitud de licencia de obras, uno de los usos simultáneos se entenderá como uso característico.

3.6.0.4. USOS PROVISIONALES.

Se consideran así los que, no estando prohibidos por estas Normas se establecen de manera temporal, no requieren instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan General.

Estos usos se pueden autorizar de acuerdo con el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

Sólo podrán renovarse hasta un máximo de 3 veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados en sistemas de espacios libres.

3.6.0.5. TRANSFORMACIONES DE USOS.

Referente a la transformación de un uso existente por otro uso, este Plan General establece tres niveles de preferencia basados en su mayor o menor grado de oportunidad e interés para la ciudad:

- 1.- Son transformaciones preferentes las que propone el planeamiento y la gestión por considerarlas idóneas para la ordenación. Así se consideran, las transformaciones de un uso privado por otro colectivo o público, las sustituciones de un uso fuera de ordenación por otro permitido y las transformaciones de un uso condicionado por otro no condicionado.
- 2.- Son transformaciones toleradas las que sin producir mejoras tampoco suponen perjuicio o deterioro. Se deberá atender en cada situación a su justificación.
- 3.- Son transformaciones no preferentes aquellas que deben evitarse o controlarse, bien por ser un uso prohibido o porque pueden producir lesión en la ordenación urbana.

El Ayuntamiento puede alterar el tratamiento preferencial de algunas transformaciones de uso para lo cual podrá exigir para las solicitudes de licencia o de transformación, la justificación o inocuidad para el área afectada.

3.6.0.6. LA COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO SE REGULA EN EL CUADRO ANEXO Nº 1.

- Al cuadro matriz de usos se entra por la izquierda, donde figuran los usos característicos de la zona (Z) y los usos característicos de un edificio (EE). Para saber si el uso que se pretende implantar es compatibles se seguirá la línea del uso característico de la zona.
- Los usos compatibles son los que se encuentran en la cuadrícula definida por la línea del uso característico de zona y la columna del uso a implantar, en las categorías y situaciones allí indicadas.
- Dentro del uso característico del edificio (EE) que se puede implantar en una zona, son a su vez compatibles los usos que se señalan como tales y en las categorías y situaciones indicadas en la línea correspondiente.

Esta compatibilidad con el uso principal del edificio puede ser de dos tipos:

- Usos independientes del característico del edificio; se señalan en el cuadro las categorías y situaciones permitidas.
- Adscrito al uso, complementario no obligatorio del principal e integrado en los locales del uso característico.

En estos no rigen las limitaciones de categorías y situaciones.

- En este cuadro no se regulan los usos complementarios obligatorios.
- El uso de aparcamientos públicos y el de gasolineras son compatibles con todos los usos, cumpliendo en su caso su propia normativa.

SECCION 1ª USO GLOBAL RESIDENCIAL.

3.6.1.0. CONCEPTO.

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) y el alojamiento de personas en régimen de residencia comunitaria u hotelera.

3.6.1.1. USOS PORMENORIZADOS DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.

En el uso global residencial se distinguen como usos pormenorizados:

- 1.- Vivienda unifamiliar: 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.
- 2.- Vivienda colectiva: La agrupada horizontal o verticalmente con acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y/o elementos o servicios comunes.
- 3.- Residencial comunitaria/hotelero: Se corresponde con el alojamiento de personas no vinculadas familiarmente.

El uso de vivienda unifamiliar puede, por agrupación de volumen de varias parcelas, convertirse en colectiva, si no se altera la morfología y sin que se rebase el número de viviendas que resultaría de aplicar una vivienda por parcela.

3.6.1.1.1. Condiciones del uso de vivienda.

Rigen tanto para vivienda unifamiliar como colectiva.

- 1.- Vivienda exterior: Se prohíben las viviendas interiores o en sótanos o semi-sótanos, debiendo tener, como mínimo una habitación con huecos a fachada exterior.
- 2.- Vivienda mínima: No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 mts. cuadrados (m²).
- 3.- La distribución, accesibilidad, iluminación, ventilación y servicios 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.

3.6.1.1.2. Uso residencial comunitario/hotelero.

Corresponde al alojamiento comunitario o temporal de personas en el que se incluyen las residencias comunitarias, alojamientos hoteleros y alojamiento temporal de personas: pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles.

Categorías:

- 1^a.- Menos de diez dormitorios o 200 m².
- 2^a.- Menos de veinticinco dormitorios o 500 m².
- 3^a.- Menos de cincuenta dormitorios o 1.500 m².
- 4^a.- Sin límite.

Situaciones:

- 1.- En edificios de vivienda.
- 2.- En edificios independientes de vivienda o de otros usos.

Condiciones:

Se aplicarán las condiciones de vivienda más la legislación hotelera en las materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación. En las categorías 2^a, 3^a y 4^a deberán tener accesos independientes de las viviendas.

Se podrán autorizar establecimientos hoteleros, de acuerdo con el cuadro de compatibilidad de usos en Suelo Urbano, en zona de viviendas unifamiliares, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La instalación se planteará sobre parcelas individualizadas mediante viales rodados o peatonales, ubicados en el límite de la zona unifamiliar, al objeto de acceder directamente desde un eje viario principal exterior.

- Será necesario, en todo caso, la redacción de un Estudio de Detalle que ordene el volumen permitido por la norma de aplicación y garantice la inserción en el entorno, estableciendo, en su caso, los viales interiores necesarios.
- Se mantendrán, en todo caso, la altura y condiciones morfológicas de la zona unifamiliar.
- Previamente a la concesión de licencia, se deberá aportar la clasificación de Establecimiento Hotelero, así como la categoría del mismo, según la clasificación del Decreto Regional 26/87; también, la inscripción registral de la finca y la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación.

SECCION 2ª USO GLOBAL PRODUCTIVO.

3.6.2.0. CONCEPTO.

Es el que corresponde a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y servicios.

3.6.2.1. USOS PORMENORIZADOS DEL USO GLOBAL PRODUCTIVO.

El uso global productivo corresponde como usos pormenorizados:

- 1º.- Uso terciario o de oficinas.
- 2º.- Uso comercial.
- 3º.- Uso industrial.

3.6.2.1.1. *Uso de oficinas.*

Concepto: Se incluyen los edificios o locales en los que se desarrollen 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.

Categorías:

- 1ª.- Despachos profesionales y menos de 200 m2.
- 2ª.- Menos de 500 m2.
- 3ª.- Edificio de oficinas de más de 500 m2.

Situaciones:

- 1.- Anexo a la vivienda.
- 2.- En planta baja y de piso de edificios destinados a vivienda.
- 3.- En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- 4.- En edificios independientes.

Condiciones:

- 1.- Cumplirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los destinados a vivienda.
- 2.- La altura libre mínima será de 2,5 mts. Dispondrán de un cuarto de aseo diferenciado para uno u otro sexo, con un retrete y lavabo por cada 100 m2. o fracción en todo caso se instalará con independencia del resto de los locales.
- 3.- Condiciones especiales: Cuando se pretenda la implantación de edificios de la categoría 3ª de superficie superior a los 2.000 m2. deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento con carácter previo un estudio de impacto en el que se analice el efecto que producirá el edificio y la actividad que albergará sobre un entorno considerado de forma integral.

3.6.2.1.2. *Uso de comercio*

Concepto:

Es el uso que corresponde a los locales destinados a compra venta al por menor, de mercancías de acuerdo con las siguientes actividades establecidas en consonancia con la clasificación nacional de actividades económicas.

- 1.- Alimentación.
- 2.- Vestido, calzado y tocado.
- 3.- Mobiliario, artículos de viaje, y guarnecería.
- 4.- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos, y combustibles.
- 5.- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- 6.- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- 7.- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música y electrodomésticos.
- 8.- Varios (de regalo, efectos navales, etc).

Se incluyen además:

1º.- Los locales destinados a servicios privados al público como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

2º.- Las actividades mixtas con industria no peligrosa, ni insalubre, ni incómoda en la que predomine la parte comercial.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas originen molestias u ocasionen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Categorías:

- 1ª.- 50 m2. máximo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano no abierto al público.
- 2ª.- Menos de 150 m2. de planta baja con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público.
- 3ª.- Sin limitación de superficie, pero restringido el uso a planta baja o primera o de piso si está bajo vivienda.
- 4ª.- Sin limitación de superficie en edificio exclusivo.

Situaciones:

- 1.- En planta baja y piso inferior de edificios de viviendas.
- 2.- En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- 3.- En edificios exclusivos.
- 4.- Al aire libre.

Condiciones:

- 1.- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no pueden ser independientes del local superior debiendo estar unidos entre sí por escaleras.
- 2.- En los comercios de planta baja y pisos las plantas altas no podrán ser independientes de la planta baja y deberán tener su acceso a través de esta mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 mts. con huella, como mínimo de 28 cm.
- 3.- Los comercios en planta de piso deben tener su acceso directo por la vía pública siendo la altura del local de planta baja como mínimo tres metros.
- 4.- Dispondrán de un cuarto de aseo diferenciado para uno y otro sexo, con un retrete y lavabo por cada diez empleados o por 100 m2. o fracción y no tendrán comunicación directa con el local de venga ni con la vía o espacio libre público.
- 5.- Se establecerán las salidas de urgencia y acceso especiales para extinción de incendio de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad que se estime necesario.
- 6.- Igualmente se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones.
- 7.- Por razones de su peculiar naturaleza los locales comerciales del ramo de alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal y específica.

3.6.2.3.3. *Uso industrial.*

Concepto:

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.

Quedan incluidos:

- 1.- Los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación, distribución de productos naturales como materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas, que se regulan por la normativa del uso comercial.
- 2.- Los talleres o locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que puedan situarse en edificios de viviendas por ser necesarios para el servicio de la zona.

Categorías:

1ª.- Pequeñas industrias sin molestias para la vivienda de menos de 200 m². y de potencia en C.V. inferior a 0,5 en cada uno de sus motores.

2ª.- Pequeñas industrias incómodas de menos de 600 m². de superficie y 10 C.V. de potencia, máxima en cada uno de sus motores.

3ª.- Industrias compatibles en zonas de vivienda o residenciales.

4ª.- Industrias en zonas industriales.

Situaciones:

- 1.- En planta baja o de piso inferior a vivienda, en edificios destinados a vivienda.
- 2.- En edificio sin vivienda (industrial y otro uso) en planta baja.
- 3.- En edificio exclusivo.
- 4.- Distante.

Condiciones:

- 1.- El edificio industrial exclusivo en zonas de vivienda debe tener como mínimo un muro de separación con las viviendas colindantes de un pie de espesor.
- 2.- Las condiciones de los locales han de ajustarse a las disposiciones vigentes sobre la materia y a cuantas ordenanzas municipales se les apliquen (especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo).
- 3.- Los locales destinados a industrias en los que se sitúen puestos de trabajo deberán reunir, como mínimo las condiciones siguientes:
 - a) Tendrán una superficie mínima por cada puesto de trabajo de 10 m² y un volumen de 25 m³.
 - b) La anchura mínima de pasillos y accesos será de 1 mts.
 - c) Todos los locales tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación, la superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente; pudiendo reducirse la de ventilación a la mitad de la iluminación como mínimo.
 - d) Se instalarán aseos dobles si existe personal de ambos sexos, aumentándose por cada veinte obreros o fracción.
 - e) Los locales situados en planta baja, se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.
- 4.- La potencia se determina por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios sin evaluarse las de las máquinas portátiles con motores no superior a 250 vatios cuando el número de éstas no exceda de cuatro ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación, transportes interiores....Si en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexisten diversos talleres ni individualmente ni en conjunto sobrepasarán los límites correspondientes.
- 5.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de todos los espacios destinados a esa actividad no computándose la de las oficinas, exposición y venta si tienen acceso independiente de los locales destinados al trabajo industrial bien desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución que en cualquier caso deberán cumplir su propia normativa.
- 6.- Si los residuos que produzca la industria no son atendidos por el servicio municipal se trasladarán directamente al vertedero por cuenta del propietario de la actividad.
- 7.- Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 mts. de edificación, disponiéndose de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m². de superficie industrial o fracción.

Control de molestias y contaminación por los efectos producidos:

En tanto no se desarrollen las Ordenanzas Municipales sobre esta materia el suelo urbano no podrá utilizarse ni ocuparse para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico de otro tipo, peligro especial de fuego, peligro de explosión o, en general, cualquier tipo de molestias, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal que afecten negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos, a los predios limítrofes o que impidan la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos. A tal fin se deberá evitar o limitar los efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que se establecen a continuación. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- A) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radiactivas; En el punto o puntos en donde se puedan originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

- B) En los límites exteriores de la línea solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Límites de funcionamiento:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción y almacenaje, incluyen materias inflamables y/o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.
En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de industria a asentar en polígonos o zonas industriales.
- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- c) El ruido se medirá en decibelios A y su determinación se efectuará en los lugares de observación marcados o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el Cuadro. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo entendiéndose por tal el ambiente sin los valores punta accidentales.
- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.
La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10\lg 10\ 3200\ A^2\ N^2$; en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias en zonas industriales, y 5 pals en la localizable junto a áreas residenciales.
- e) Deslumbramientos: Desde los puntos de medida especificados de esta Norma no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- f) La emisión de gases de la chimenea y otro conducto de evacuación no podrá sobrepasar los límites recogidos en el cuadro expresados en los siguientes tres índices: índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en Kg/hora.
Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.
En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes, que determinó la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la ley (Decreto 833/1975 y O.M. 10 de agosto).
No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos, en el núcleo de parcela colindante a aquella en que se produce la emisión.
No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación de aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

El cuadro adjunto recoge por categorías y situaciones los límites máximos tolerables de contaminación.

SECCION 3ª USO GENERAL DOTACIONAL.

3.6.3.0. CONCEPTO.

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

3.6.3.1. USOS PORMENORIZADOS DEL USO GLOBAL DOTACIONAL.

- 1.- Uso de equipamientos.

- 2.- Uso de espacios libres.
- 3.- Usos ligados al transporte.
- 4.- Uso de infraestructuras.
- 5.- Uso de servicios públicos.

3.6.3.1.1. Equipamientos.

Concepto.

Se corresponde con las actividades que proporcionan elementos necesarios para que la ciudad pueda cumplir las funciones de diversa índole que requiere.

Clasificación:

- 1.- EDUCATIVO-CULTURAL: Se incluyen en él, el conjunto de espacios o locales destinados a actividades formativas o de enseñanza en todos sus grados o especialidades, tanto oficiales como particulares incluyéndose actividades socio-culturales o de relación como centros de asociaciones, agrupaciones...etc.

Categorías:

- 1.- Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.
- 2.- Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.
- 3.- Centros culturales o de investigación, museos, bibliotecas, asociaciones, etc.

Situaciones:

- 1.- Edificios de vivienda en planta baja o piso inferior a vivienda.
- 2.- En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3.- Edificios exclusivos.
- 4.- Al aire libre.

Condiciones:

Su regulación se establece por las condiciones propias de los usos de oficina, talleres, industria o espectáculos que le sea aplicado por afinidad de actividades básicas.

Como mínimo existirán aseos diferenciados para ambos sexos sin conexión con los locales, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

- 2.- SANITARIO-ASISTENCIA: Corresponde a instalaciones destinadas a la prestación de servicios médico-quirúrgico o asistencial, con o sin alojamiento, incluyéndose los servicios que se ejercen a animales.

Categorías:

- 1ª.- Clínicas veterinarias.
- 2ª.- Clínicas de urgencia o ambulatorios.
- 3ª.- Hospitales o residencias con menos de 20 camas.
- 4ª.- Hospitales o residencias de 20 a 100 camas.
- 5ª.- Hospitales o residencias con más de 100 camas.

Situaciones:

- 1.- En edificio destinado a vivienda en planta baja.
- 2.- En edificio de otros usos, en planta baja.
- 3.- En edificios independientes.

Condiciones:

Cumplirán las disposiciones vigentes que le serán de aplicación para su implantación.

- 3.- DEPORTIVO: Comprende los edificios o instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Categorías:

- 1ª.- Deporte sin espectadores.
- 2ª.- Hasta 500 espectadores.
- 3ª.- De 501 a 1.000 espectadores.
- 4ª.- Más de 1.000 espectadores.

Situaciones:

- 1.- En edificios de vivienda, en planta baja o piso inferior a la vivienda.
- 2.- En edificios de otros usos distintos al de vivienda, en planta baja.
- 3.- En edificios independientes.

Condiciones:

Las instalaciones deberán ajustarse al carácter deportivo y a cuantas disposiciones vigentes le sean aplicables por razón de la materia. Si prevé la presencia de espectadores se aplicarán las condiciones exigidas para el uso de espectáculos.

- 4.- RELIGIOSO: Se incluyen los locales destinados al culto público o privado.

Categorías:

- 1ª.- Capillas.
- 2ª.- Templos.
- 3ª.- Templos parroquiales.

Situaciones:

- 1.- En edificio de viviendas, en planta baja o piso inferior a vivienda.
- 2.- Edificios otros usos.
- 3.- Edificios exclusivos.

- 5.- ESPECTÁCULOS: Comprende los locales o espacios destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

Categorías:

- 1ª.- Hasta 250 espectadores.
- 2ª.- De 251 a 500 espectadores.
- 3ª.- De 501 a 1.500 espectadores.
- 4ª.- Más de 1.500 espectadores.

Situaciones:

- 1.- En edificio de vivienda, en planta baja o inferior a vivienda.
- 2.- En edificio de otro uso distinto al de vivienda, en planta baja.
- 3.- En edificios independientes.
- 4.- Al aire libre.

Condiciones:

Cumplirán la normativa vigente sobre espectáculos complementándose con las de comercio que les sean de aplicación. No pueden generar un nivel de molestias superior al permitido en zonas de viviendas.

- 6.- REUNIÓN Y RECREO (CÍVICO): Comprende los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos y terrazas.

Categorías:

- 1ª.- Hasta 250 m2.

- 2ª.- De 250 a 500 m2.
- 3ª.- De 500 a 2.000 m2.
- 4ª.- Al aire libre.

Situaciones:

- 1.- En edificios de vivienda, en planta baja o de piso inferior a vivienda.
- 2.- En edificios de otro uso distinto al de vivienda, en planta baja.
- 3.- En edificios independientes.
- 4.- En espacios libres de edificación.

Condiciones:

Deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso comercial y las instalaciones que se prevean cumplirán las de usos industriales con las limitaciones de control ambiental correspondiente.

Ningún establecimiento puede superar entre las 22 y las 8 h. ruidos o vibraciones superiores a los límites establecidos para talleres.

Las actividades al aire libre en zonas públicas sólo se admiten como uso temporal sujeto a autorización específica del Ayuntamiento.

Deben cumplir la Reglamentación sobre Espectáculos y la legislación sobre el juego.

3.6.3.1.2. *Espacios libres.*

Concepto:

Corresponde la utilización de los espacios libres o zonas verdes destinados 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, se incluyen también manifestaciones de otros usos: verbenas, manifestaciones populares, recintos feriales, etc.

Clasificación:

- 1.- Parques públicos y zonas verdes.
- 2.- Áreas de playas y ramblas.
- 3.- Jardines públicos y áreas peatonales.
- 4.- Áreas de juego y recreo de niños.
- 5.- Espacios libres de protección para la defensa de otros usos.
- 6.- Jardines privados resultantes de haber agotado la superficie edificable de las parcelas.

Los espacios libres de carácter público admiten edificaciones referentes al uso de reunión, cultural y deportivo público y al aire libre.

3.6.3.1.3. *Usos ligados al transporte.*

Concepto:

Se incluyen los usos destinados al garaje y servicios de automóviles, aparcamientos públicos y gasolineras.

- 1.- Garajes y servicios del automóvil:

Se considera como tal todo espacio destinado a estancia permanente de vehículos, automóviles, incluyéndose los locales de paso y espera así como los depósitos de venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil con inclusión de servicios de lavado y engrase y las instalaciones de oficina o similares que sean necesarias para el desarrollo de esa actividad.

Categorías:

- 1ª.- Con capacidad para menos de 3 vehículos.
- 2ª.- Con superficie menor de 600 m2.
- 3ª.- Con superficie menor de 2.000 m2.
- 4ª.- Sin límite.

Situaciones:

- 1.- Anejo a vivienda o subterráneo, como aparcamiento propio del edificio.
- 2.- En edificios de viviendas, en sotano, planta baja o planta inferior a la vivienda.

- 3.- En edificios destinados a otros usos.
- 4.- En edificio exclusivo.
- 5.- En espacio libre de manzana.

Condiciones:

- 1.- Los garajes de 2ª categoría no necesitan disposiciones especiales para acceso pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los propietarios, en cuyo caso tendrá una anchura mínima de 5 mts. en casco histórico cuando proceda puede permitirse una anchura no inferior a 3,50 mts.
- 2.- Las rampas rectas para la categoría 2ª y superiores no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- 3.- En categoría 3ª y 4ª se dispondrá de un acceso no inferior a 5 mts. o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida con anchuras mínimas de 3 mts. En categoría 4ª, si no se dispone de dos accesos independientes deberá aportarse para la licencia estudio justificativo de tráfico y circulación.
- 4.- La altura libre no podrá ser menos de 2 mts. en cualquier punto.
- 5.- Las condiciones de compartimentación, evacuación, señalización y las características de los elementos constructivos y materiales se regirán por la normativa de protección contra incendios vigente.
- 6.- En los garajes que se prevea permanencia de personal laboral se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.
- 7.- La ventilación se hará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases y vapores nocivos en proporción capaz para producir accidentes, por medio de patios o chimeneas exclusivos. Si se utiliza ventilación forzada la salida del aire se hará de forma que no cause molestias al vecindario y a mayor altura que los edificios colindantes.
- 8.- Se permiten instalaciones anejas en situaciones 2ª, 3ª, 4ª y 5ª siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada con las limitaciones que fijan las normas relativas a la industria.
- 9.- Se autorizan talleres de reparación con las limitaciones generales, carga de batería y en cuanto a surtidores de gasolina si cumplen el vigente reglamento para suministro y venta de carburantes y solo en situaciones 4ª y 5ª.
- 10.- En aparcamientos colectivos la superficie construida máxima por plaza a efectos de no cómputo de edificabilidad si son obligatorios, serán de 25 m2 por plaza incluido la zona de acceso, pasos y maniobras y las dimensiones mínimas de la plaza será de 2,20 x 4,50 mts. En el caso que se proyecten plazas cerradas las dimensiones mínimas de las mismas serán de 2,55 x 4,80 mts.
En garajes unifamiliares, la superficie máxima a efectos de no cómputo de edificabilidad será de 20 m2 y las dimensiones mínimas de la plaza será de 2,55 x 4,80 metros.
- 11.- Se permiten los sistemas mecánicos para uso de personas y vehículos siempre que dispongan de las autorizaciones legales correspondientes.

2.- Aparcamiento de uso público:

Es el uso que incluye el área o lugar abierto fuera de la calzada de las vías destinadas a parada por terminal o aquellos otros situados en el subsuelo.

Categorías:

- 1ª.- En el subsuelo de vías públicas o espacios libres de recreo y expansión así como en el subsuelo de parques y jardines públicos.
- 2ª.- En superficie situados perimetralmente a las vías o con áreas especiales al margen de las mismas.

Condiciones:

- 1.- Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia, además de las que le sean de aplicación del uso de garaje.
- 2.- En la categoría 1ª la cubierta deberá incluir una capa de tierra vegetal y un espesor mínimo de 1 mts. así como los sistemas de drenaje e impermeabilización que sean precisos y el ajardinamiento de la misma.
- 3.- Gasolineras:
Se entiende por gasolinera una instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor, construida con la autorización de los organismos competentes en la materia.

* Se podrá autorizar la instalación de Gasolineras, en los siguientes suelos:

Suelo no Urbanizable

En todo, salvo en terrenos protegidos por su valor paisajístico, forestal, ambiental o arqueológico.

Urbanizable no programado

En todo el suelo, analizando su posible compatibilidad con el futuro desarrollo urbanístico. Una vez acordado por el Ayuntamiento la incorporación de un suelo UNP al proceso de urbanización, se prohíbe este uso mientras no se apruebe el Plan de Ordenación.

Suelo Urbano

Se podrá autorizar la instalación de Gasolineras como uso exclusivo en parcelas de las siguientes zonas:

Zonas de Uso Global Productivo, subuso industrial.

en categorías 4ª y 5ª son compatibles con el uso característico en la misma parcela.

Zonas de Uso General Dotacional, subusos:

- ligados al transporte
- infraestructuras
- servicios públicos

Zonas de uso global residencial y equipamiento genérico:

Podrán instalarse gasolineras con las siguientes

Condiciones:

- 1.- Son incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.
- 2.- Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admitidos en estas normas para el uso industrial.
- 3.- Las instalaciones de carburantes estarán a una distancia mínima de 20 metros a viviendas y a edificios de equipamientos definidos en el apartado 3.6.3.1.1.
- 4.- Deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento, con carácter previo, un Estudio de impacto, que se tramitará como un Estudio de Detalle, con el siguiente contenido:
 - Memoria descriptiva y planos a escala 1/500, analizando el efecto de la instalación completa sobre el entorno, de forma integral.
 - Medidas correctoras con propuesta pormenorizada de tratamiento de medianeras, integración con las tipologías del entorno, dimensión y altura de marquesinas.
 - Infraestructuras subterráneas y aéreas existentes y su adecuación.
 - Estudio de Tráfico, con análisis del uso medio previsto, problemas que genera la instalación y soluciones a las mismas.

Dominio público:

Para una posible instalación de gasolineras en dominio público se requerirá la elaboración previa al concurso, de un Estudio de posibles emplazamientos, tramitándose como un Plan Especial.

* SE PROHIBEN, en los siguientes emplazamientos:

- Conjunto histórico, declarado por R.D. 3046/80, de 12 de diciembre, y entornos de B.I.C.
- Equipamientos y espacios libres definidos en apartados 3.6.3.1.1. y 3.6.3.1.2. respectivamente.
- En manzanas de vial colectivo con altura superior a 4 plantas.

3.6.3.1.4. Infraestructura.

Concepto y regulación:

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía evacuación de residuos y otros semejantes (centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales y puntos de enlace, vertederos y basureros, etc.).

Se regulan por las normas estatales y locales que les afecten por las necesidades propias del uso y en su caso por los reglamentos de las compañías que las tutelen.

3.6.3.1.5. Servicios públicos.

Concepto:

Se corresponde con la actividad ligada al servicio de la comunidad, administración, defensa y protección que presta la administración bien directamente o a través de intermediario.

Abarca también dotaciones especiales ligadas con los medios de comunicación.

Clases:

- 1.- Administración (Actividad propia de la Administración autonómica, central y local) y Servicios urbanos (lugares o edificios para localizar las dotaciones de servicios públicos urbanos: mataderos, mercados, cocheras de automóviles, etc.).
- 2.- Protección y Defensa, son aquellos espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos para la defensa del orden público del Estado o de los ciudadanos: cuarteles, bomberos, cárceles, comisarías de policía...
- 3.- Cementerios.

Regulación:

Su regulación viene impuesta por la normativa estatal en función del tipo de actividad por las condiciones de las normas particulares del área y por la normativa de los otros usos que le sean de aplicación.

SECCION 4ª USOS PROPIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

3.6.4.0. CONCEPTO.

Son aquellos usos específicos de esta clase de suelo, con independencia de que puedan permitirse en este territorio algún uso de los señalados anteriormente. Su regulación viene establecida por las normas de ámbito estatal o autonómico que le sea de aplicación, por sus necesidades propias y por este Plan General.

3.6.4.1. USOS AGRARIOS.

Se entiende por usos agrarios las actividades en suelos ajenos a núcleos urbanos 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.

3.6.4.2. USOS EXTRACTIVOS.

- 1.- Comprende los suelos o instalaciones complementarias destinadas a la extracción o movimiento de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.
- 2.- Tienen carácter temporal y provisional.
- 3.- La autorización por parte de otras entidades no implica automáticamente la obtención de licencia.
- 4.- La concesión de licencia municipal se subordina a los requisitos siguientes:
 - a) Respeto a las condiciones paisajísticas.
 - b) Conservación del arbolado.
 - c) No desviación ni disminución de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.
 - d) Preservación del ambiente natural.
 - e) Recuperación posterior de las condiciones paisajísticas.

TITULO CUARTO
NORMAS PARTICULARES DE
SUELO URBANO

4.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.- Se determina en este título la regulación del uso y la edificación en el suelo urbano que para las diversas zonas establece este Plan General, con carácter de Ordenanzas.

En los aspectos no regulados por estas Normas particulares se aplica el título tercero de estas Normas Urbanísticas.

2.- Estas normas se diversifican en base a los siguientes criterios:

- a) Según el tipo de ordenación que se le aplique.
- b) Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación de las Normas, que comporta tipologías propias.

Cada norma incluye asimismo varias categorías o grados que se establecen en atención a sus parámetros específicos. Esto permite la adaptación de simbología tanto de las Ordenanzas de los Planes Parciales existentes como de los que en ejecución de este Plan General se realicen, facilitando la aplicación de la normativa de este Plan General y de aquellos que, en desarrollo de éste, se puedan establecer.

3.- Se señalan como tipos de ordenación:

- Tipo de ordenación con alineación a vial (V).
- Tipo de ordenación aislada (A).
- Tipo de ordenación con volumetría específica (E).

3.a.- Tipo de ordenación con alineación a vial (V).

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

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

En general la edificación debe adosarse a linderos laterales, sin perjuicio de que estas normas particulares de zona permitan la separación a dichos linderos.

En este tipo de ordenación se aplican los siguientes conceptos:

- Alineación a vial.
- Alineación de fachada.
- Altura máxima y número máximo de plantas.
- Medianera.
- Manzana.
- Fondo edificable.
- Espacio libre interior de manzana.
- Retranqueos.
- Entrantes de la edificación.

3.b.- Tipo de ordenación de edificación aislada (A).

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

Sus parámetros específicos son:

- Forma y dimensiones de la parcela.
- Ocupación máxima en planta y altura máxima.
- Separaciones mínimas o linderos privados o públicos.
- Índice de edificabilidad sobre parcela.
- Separación mínima entre las edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1.- Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.

2.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:

- a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.
- b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b deberá cumplirse:

- 1.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.
- 2.- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.
- 3.- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en régimen de pro indiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público, o linderos nuevos.

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

con un mínimo de 3 mts., siendo H la altura del edificio.

3.c.- Tipo de ordenación con volumetría específica.

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.

4.- Se desglosa del tipo de ordenación a vial la zona del Casco Antiguo (C), ya que comporta una tipología propia, unos condicionantes estéticos acusados y una limitación de uso.

5.- Como usos característicos que comportan tipologías propias se contemplan los siguientes:

- a) Residencial colectivo (c).
- b) Residencial unifamiliar (u).
- c) Industrial (i).

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas Normas particulares de zona. A los efectos de la implantación de usos, se aplica el cuadro de usos compatibles en suelo urbano que se recoge como Anexo al capítulo sexto del título tercero de estas Normas, aplicándose, no obstante, la restricción de ellos en las zonas donde se indica expresamente por estas Normas o por Ordenanzas Municipales en las que se señale su incompatibilidad o su prohibición.

6.- En los Planos de Ordenación de la serie C se identifican las zonas con tres siglas:

- La primera corresponde al sistema de ordenación.
- La segunda corresponde al uso característico.
- La tercera corresponde al grado asignado.

() En aquellas manzanas en las que por omisión no aparezcan las siglas de la norma correspondiente, será de aplicación la norma genérica de los colindantes.*

7.- Por todo lo expuesto se establecen las siguientes Normas particulares:

- Cc: Casco Antiguo, residencial colectivo.
- Vc: Ordenación a vial, residencial colectivo.
- Vu: Ordenación a vial, residencial unifamiliar.
- Vi: Ordenación a vial, industrial.
- Ac: Ordenación aislada, residencial colectivo.
- Au: Ordenación aislada, residencial unifamiliar.
- Ai: Ordenación aislada, industrial.
- E : Volumetría específica.

8.- Protección del arbolado.

En las zonas donde se señale esta condición, el transplante del arbolado deberá ser objeto de Licencia Municipal expresa.

4.2. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

4.2.0. NORMAS DE PROTECCION

Este Plan General en aplicación del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Artístico de 25 de junio de 1.985 establece las normas de protección de las áreas afectadas por la declaración de conjuntos o sitios históricos y zonas arqueológicas existentes en el término municipal sin perjuicio de nuevas declaraciones que determinarán la obligatoriedad de redactar un plan especial de protección del área afectada.

1.- Zonas arqueológicas:

Se grafían en los planos las áreas con restos arqueológicos conocidas, que podrán verse incrementadas por descubrimiento de nuevos yacimientos.

1.1.- Yacimientos rurales: Se señalan mediante trama de forma aproximada en los planos B de ordenación a escala 1/5000. En estos terrenos, previa a cualquier alteración del terreno o licencia será preceptivo informe vinculante del Museo Arqueológico Municipal.

1.2.- Yacimientos en el área urbana central: En los planos de ordenación B a escala 1/5000 se señalan las áreas declaradas "Conjunto Histórico-Artístico" y "Zonas Arqueológicas".

Se definen tres grados de protección:

A) Zonas de intervención arqueológica: Comprenden el Molinete, Parque Torres, Plaza de Toros y Catedral Antigua, según se delimitan en el Plano C de ordenación a escala 1/1000.

No se permite ningún tipo de obra salvo las encaminadas a descubrimiento y protección de los restos arqueológicos. No obstante, se permite la ordenación y edificación de las mismas salvaguardando las remociones y alteraciones del subsuelo donde no se prevea una excavación a corto plazo y así se estime oportuno en la redacción del correspondiente P.E.R.I.

B) Zona de protección de restos arqueológicos: Comprende aquellas zonas que sin ser propiamente de intervención contiene abundantes restos arqueológicos dispersos y se delimita en el plano B de ordenación a escala 1/5000, en el Casco Antiguo, Torre ciega y Museo Arqueológico.

Se deben utilizar sistemas de cimentación a base de placa armada o pilotes especiales, que no destruyan el posible yacimiento.

No se permite la construcción de sótanos o semisótanos salvo que por la propiedad se demuestre la inexistencia de restos arqueológicos mediante la realización de las correspondientes catas.

En cualquier caso de conformidad con la L.P.H.E. se puede establecer la obligatoriedad de efectuar catas.

Si aparecen restos arqueológicos se permitiría la compensación de volúmenes de acuerdo con el último párrafo de las Normas Urbanísticas del Plan General sobre superficie edificable del casco antiguo.

C) Zona de entorno arqueológico: Comprende la parte de los recintos históricos exteriores a las ciudades antiguas, en los que difícilmente se encuentran restos arqueológicos.

En este polígono no se precisa informe arqueológico. Es preceptivo solicitar al Museo previo el comienzo de obras en el subsuelo, la inspección oportuna, solo en el caso de que se realizasen sótanos o semisótanos y todo ello sin perjuicio de la directa aplicación del art. 37 de la L.P.H.E.

2.- Edificios o conjuntos históricos-artísticos.

El Plan define las condiciones ambientales necesarias dentro del recinto histórico-artístico.

Mediante el catálogo previsto en estas normas se definirán los edificios o parte de los mismos que deban ser protegidos.

4.2.1. C. CASCO ANTIGUO

1.- Definición.

Corresponde a la edificación de carácter residencial colectivo. Se puede considerar como caso particular de alineación a vial, a aplicar en el Casco Antiguo de Cartagena, dentro de los límites del conjunto Histórico- Artístico, así como ciertas zonas centrales de los barrios y los poblados de las diferentes diputaciones del Término Municipal, donde debe de conservarse el carácter y ambiente tradicional, en armonía con los Bienes declarados de Interés Cultural que se han de conservar.

Para la zona delimitada como Conjunto Histórico se declara como principio general la inalterabilidad de la estructura urbana y arquitectónica de su ambiente, considerando excepcionalmente las sustituciones de inmuebles que sólo se podrán realizar si contribuyen a la conservación general del excepcionalmente carácter del conjunto. En este sentido, solamente se podrá realizar demoliciones de inmuebles no incluidos en el Catálogo con los grados de protección 1, 2 y 3.

En este último caso estarán a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/85.

2.- Ordenación.

Alineación a vial en manzana cerrada, pudiendo quedar establecido el patio de manzana por el fondo edificable, y no permitiendo viviendas interiores. Las alineaciones y rasantes, son las que se marcan en los planos "C" no autorizándose ningún tipo de entrantes, por lo que, la línea de edificación deberá de coincidir en todo momento con dicha alineación.

3.- Volumen.

C1.- Grado 1 (Cc1): Para poblados y barrios.

- Fondo edificable: No se fija pudiendo llegar a la ocupación total.
- Altura: 2 plantas, máximo, respetando el número de plantas dominante de los edificios en el tramo de calle.
- Superficie edificable: La resultante de lo anterior.

C2.- Grado 2 (Cc2): Para la ciudad.

- Fondo edificable: 20 mts., para las plantas piso, permitiéndose la ocupación total de la planta baja para uso no residencial.
- Altura: Las plantas y alturas máximas se fijan en el índice del callejero anexo a esta norma. En las esquinas de calles con distinto aprovechamiento, se podrá mantener la incidencia de la altura mayor una distancia de 14 mts., desde la esquina, con una tolerancia de +/- 3 mts. hasta coincidir siempre con la medianera. En el caso de que la medianera del solar cuyo edificio se proyecta, que está más alejada de la esquina, se encuentra a más de 17 mts., de la misma, la incidencia de la altura mayor será como máximo de 14 mts., debiendo de proyectarse entonces una fachada lateral, de las mismas características que la principal en cuanto a proporciones, huecos y materiales.

La incidencia de la edificación de mayor altura se retranqueará un mínimo de 3 mts. por planta, desde el punto de incidencia hasta el fondo máximo edificable no pudiéndose sobrepasar un plano de 45° a partir de la última planta.

En los solares con fachada a calles de distinto aprovechamiento, en el caso de que la distancia entre las mismas sea menor de 40 mts. la incidencia a poder mantener la mayor altura será hasta 3 mts. de la calle de menor altura si es una planta, 6 mts. si son dos plantas, etc. no pudiéndose sobrepasar un plano de 45° con respecto a la fachada de menor altura.

Las construcciones que se proyecten junto a un edificio catalogado deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el edificio. En caso de sobrepasar la altura de éste, el paño de pared lindero deberá tener las mismas calidades que la fachada.

- Superficie edificable: Es la resultante de multiplicar la anchura media del solar por el fondo edificable y por el número de plantas, más el resto de la planta baja que se ocupe para usos no residenciales.
En el caso de que en el solar aparezcan restos arqueológicos que se deben conservar en semisótano o planta baja, y siempre que este espacio se ceda, se autorizará una edificabilidad excepcional, equivalente a la que se ceda aumentando la profundidad edificable y/o una planta más de las que se fijan en el callejero, retranqueada como mínimo 3 mts. para que no sea visible desde la calle. De la misma manera, podrá esto aplicarse a las construcciones que por estar situadas junto a un edificio singular su altura debe ser inferior a la que le correspondería según callejero. En estos casos se deberá presentar anteproyecto previo, del edificio, relacionado con las edificaciones colindantes.

4.- Condiciones Higiénicas.

Cada edificio ha de resolver los problemas higiénico- sanitarios en su propia parcela, mediante patios interiores cerrados, para ventilación e iluminación de las piezas que den a ellos. En los casos de rehabilitación y en aquellos solares que por sus características y servidumbres resulte muy gravosa la ejecución de los patios según las condiciones generales, podrán exceptuarse éstas, debiéndose de justificar la iluminación y ventilación de las piezas, justificando condiciones de habitabilidad.

5.- Condiciones estéticas.

Además de la normativa existente en vigor o de las condiciones que dicten los organismos competentes en la materia, en el ámbito de aplicación de la presente norma, se tendrán en cuenta las siguientes:

5.1.- De carácter general:

- 5.1.1.- Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto (art. 21.3 de la Ley 16/85) evitándose todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse la autenticidad (anástilosis). Si se añadieran materiales o partes indispensables para su estabilidad, mantenimiento o reposición las adiciones deberán ser reconocibles evitando confusiones miméticas (art. 39,2 L.P.H.E.).
Se entenderán como categorías determinantes del carácter las derivadas de un mantenimiento en los proyectos de nueva construcción, de la utilización de iguales ritmos compositivos, colores y volúmenes construibles en concordancia esquemática con los de su entorno.
- 5.1.2.- Cuando se proyecte una construcción junto a un edificio singular, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal por sus proporciones, ornamentos, color etc., simplificándose su decoración.
- 5.1.3.- Los edificios destinados en su mayor parte a equipamiento y aquellas viviendas, cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un plan especial. El anteproyecto constará de memoria descriptiva, planos, perspectivas, fotografías, maquetas o material que se precise para definirlo, justificando la solución propuesta y estudiándola comparativamente con la permitida por las ordenanzas. Siendo preciso la autorización previa de la Administración competente.
- 5.1.4.- En cuanto a carteles, letreros luminosos, etc., se estará a lo dispuesto en la ordenanza de publicidad exterior, y a lo dispuesto en la L.P.H.E. arts. 19 y 22 y Disposición Transitoria 7ª.

5.2.- Composición.

- 5.2.1.- Los volúmenes de las edificaciones en nuevas manzanas, deberán de componerse teniendo en cuenta las características singulares de silueta y modulación de la ciudad, integrándola en el entorno.
- 5.2.2.- Las fachadas serán lisas, no permitiéndose los entrantes ni salientes en la alineación exterior, tanto en planta baja como en las plantas de viviendas, tendiendo a la simplicidad y neutralidad de las mismas. Las fachadas deberán estar rematadas preferentemente con cornisas, y se permiten las molduras, recercados de huecos y demás remates ornamentales.
Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo. Se admiten los balcones, cuyo vuelo no deberá ser superior a 70 cms., según ancho de la calle, y no excediendo su canto total de 12 cms., con antepechos diáfanos. Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica, permitiéndose los miradores acristalados, a la manera tradicional, con un vuelo máximo de 70 cm. y cuya superficie en proporción, no debe de ser superior al 70% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno.

Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto y no debiendo quedar, en el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, totalmente diáfanos, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos.
- 5.2.3.- La cubrición de los edificios, podrá realizarse por tejado, mediante azotea o bien de forma mixta. Cuando se utilicen los tejados, la pendiente de éstos deberá de estar comprendida entre el 25 al 35%, debiéndose de colocar el consiguiente canalón para la recogida de las aguas. Se recomienda el uso del canalón volado de zinc, a la manera tradicional, cogido con garras a la cornisa. Se podrá colocar igualmente canalón oculto.

5.3.- Materiales.

- 5.3.1.- Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo de utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.
En el color y textura de los mismos, se tendrá presente la entonación y carácter general de los edificios del entorno.
- 5.3.2.- En las fachadas, se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, en colores pastel, el ladrillo visto en colores naturales propios de la zona, y la piedra natural o artificial con despieces similares a los aparejos tradicionales, evitando que los aplacados se presenten ostensiblemente como tales.
Se puede utilizar discretamente la cerámica, teniendo para ello que presentar proyecto de fachada coloreado, o catálogo del material, con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, despiece, etc., en la escala adecuada para ello.

Los parámetros laterales ciegos, aún en el caso de que se prevea de que en un corto espacio de tiempo va a ser cubierto, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

Se prohíben los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso proyectado o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados con fibrocemento, chapa prelacada o aluminio, así como los muros cortina.

5.3.3.- Los tejados serán de teja árabe en color pajizo, preferentemente. Podrán admitirse las tejas cerámicas compuestas de canal y cobija en una misma pieza, que una vez colocada dan un aspecto similar a la árabe, y la teja alicantina.

5.3.4.- La carpintería deberá de ser preferentemente de madera, en su color natural o pintada en colores oscuros o en blanco, para los cercos y hojas de balcones y ventanas, así como los miradores y puertas de entrada al edificio o local.

Se prohíbe expresamente la utilización de aluminio anodizado en su color o en color oro, para ningún elemento que vaya a quedar visto desde el exterior.

Se recomienda la utilización de la solución de la contraventana o frailer en ventanas o balcones. En el caso de que la solución que se adopte sea la de la persiana enrollable, ésta deberá de ser preferentemente de madera, a tono con la carpintería, pudiéndose utilizar el aluminio pintado o el P.V.C.

5.3.5.- Los antepechos de balcones y azoteas, se realizarán a base de cerrajería exclusivamente de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.

El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados. No se permiten jardineras.

5.3.6.- Los solares, deberán ser vallados a la línea de fachada, mediante un cerramiento adecuado, a base de ladrillo visto, o fábricas revestidas de forma similar a lo indicado para las fachadas, con dos metros de altura como mínimo, y deberán de tener una puerta de acceso acorde con el mismo.

6.- Usos:

En esta zona se restringen los siguientes usos:

El uso de oficinas en tercera categoría (más de 500 m²) en situación cuarta (edificio exclusivo), debe supeditarse a la realización y aprobación previa de un estudio de impacto. Esto se tendrá especialmente en cuenta en las calles: Mayor, Puertas de Murcia y calle del Carmen.

No se permite:

El uso industrial de tercera categoría en edificio exclusivo así como cualquier instalación industrial que supere los 15 C.V. de potencia total en el acondicionamiento de sus motores.

Los edificios de aparcamientos públicos y servicios del automóvil, sólo se permitirán en calles secundarias.

Dado su carácter de equipamiento, se atenderán a lo indicado en el párrafo 2º de las normas estéticas de carácter general, debiendo de incluir además el anteproyecto, un estudio de impacto del entorno, que no suponga alteración ambiental.

Los aparcamientos públicos se podrán establecer en el subsuelo de las vías públicas o espacios libres, condicionados a las normas generales.

7.- Catálogo.

7.1.- Se establece por este Plan General el catálogo que se adjunta en el que se señalan los niveles o grados de protección a tenor del contenido del art. 21,1 de la Ley 16/85 que tiene el siguiente alcance:

Grado 1.- Elementos urbanos o arquitectónicos a los que se les dispensa una protección integral, es decir, que habrán de conservarse en su unidad constructiva y en todas sus partes.

El alcance de la conservación integrada o integral es la definida por la Declaración en Ansterdan de 1.975, a tenor del contenido de la disposición Adicional Séptima de la Ley 16/85, es decir la que se basa en:

a) Un análisis de las texturas, así como de sus características de color, disposición secuencial y demás aspectos que presenten como objetos percibibles sensitivamente.

- b) La asignación de funciones y usos que respetando su carácter, respondan a las condiciones de vida actuales y garanticen, a su vez, su utilización cultural y física.
- c) La utilización de técnicas y métodos de restauración y rehabilitación adecuados, y empleo de tecnologías y materiales nuevos, sólo cuando esté garantizada y autorizada por las instituciones científicas, la adecuación de los mismos, al fin perseguido.
- d) El reconocimiento de que en los bienes culturales, desde los urbanísticos a los arqueológicos, no son equivalentes, ni espacial ni estéticamente, cuando se altere el entorno en su forma o textura, o cuando se incida en ellos descuidadamente.

Grado 2.- Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, distribuciones y configuraciones espaciales.

Grado 3.- Permite adaptaciones o modificaciones con tal que conserve los elementos o partes esenciales. En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas como formas configuradoras del espacio urbano.

Con el grafismo P se indican aquellos edificios que tienen un carácter ambiental dentro de la trama urbana y cuya sustitución deberá hacerse cuando se justifican la no viabilidad económica de su conservación. Sus sustitución implicará la conservación del carácter de su entorno (art. 21.3 >Ley 16/85). Para ello, en el Proyecto de demolición se adjuntarán los planos necesarios y memoria, que definan la futura fachada a construir, pudiéndose exigir en ciertos casos un estudio de impacto en el entorno.

Este procedimiento se dará también para los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

- 7.2.- Bienes de Interés Cultural y entornos de dichos bienes: La Ley 16/85 en su art. 20.4 establece las competencias municipales como desarrollo del P.G.M.O., sin embargo en él se establecen los monumentos y entornos que precisan autorización de la Consejería de Cultura para que puedan realizarse intervenciones en ellos. Por todo ello se hace precisa la definición de estos entornos en el P.G.M.O. de los siguientes edificios declarados B.I.C. o que tienen naturaleza de tales a tenor del contenido de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85.

a) Bienes Declarados:

- Club de Regatas (antiguo edificio). RD 965 de 02-09-88.
- Teatro Circo Apolo. El Algar. Decreto 11 de 12-03-98.
- Conjunto Histórico de Cartagena. RD 3046 de 12-12-80.
- Poblado Ibérico La Loma del Escorial. Los Nietos. RD 17 de 22-04-99.
- Teatro Romano. Decreto de 21-01-99.
- Torre Ciega. Decreto 3482 de 28-11-63.
- Cerro de la Concepción. Ruinas y restos. Decreto 774 de 01-04-71.
- Palacio Consistorial. R.D. 966 de 02-09-88.
- Palacio Aguirre. R.D. 563 de 01-02-82.
- Monasterio de S. Ginés de la Jara. Decreto 24 de 28-02-92.
- Cueva de la Higuera (Isla Plana). Artículo 40.2 de la L.P.H.

b) Bienes que tienen la naturaleza de B.I.C. en virtud de la Disposición Adicional Segunda:

- Castillo de Galeras.
- Batería del Comandante Rojo (Trinca Botijas alta).
- Batería de Jorel (Perín).
- Castillo de S. Julián.
- Batería S. Isidro y S^a Florentina.
- Castillo de la Atalaya.
- Fuerte de Navidad.
- Muralla de Carlos III.
- Castillo de los Moros.
- Batería C-9 Cenizas.
- Castillo de la Concepción. Torre del Homenaje.
- Batería de Roldán.
- Torre de Navidad.
- Batería Sta. Ana. Complementaria.
- Muralla de Carlos I o del Déan.
- Batería de la Parajola. Escombreras.
- Torre Rubia. Molinos Marfagones.
- Castillo de S. José
- Batería de la Punta de la Podadera.
- Fuerte Caballero de Despeñaperros.
- Batería de S. Leandro.
- Torre de lo Poyo.
- Batería de Trincabotijas baja.
- Batería de Atalayón.

- Batería de Castillitos.
- Batería C-4, deslucamento Fajardo.
- Batería Aguilones.
- Batería de Conejos.
- Torre del Moro.
- Batería de Santa Ana (Acasamatada).

- c) Bienes incoados y que tienen un régimen provisional igual al del B.I.C. declarados (art. 10 Ley 16/85).
- Palacio de la viuda de Molina (B.O.E. nº72 de 27-02-86)
 - Delimitación del entorno de la cueva de la Higuera (Isla Plana). Resolución de 20-04-94 (BORM de 09-05-94).
 - Edificio del Gran Hotel. Resolución de 22-12-76 (BOE de 14-01-77).
 - Conjunto de elementos del paisaje minero (castilletes, casas de máquinas, chimeneas, hornos, etc.). Resolución de 24-02-86 (BORM 70 de 25-03-86).
 - Escuelas graduadas calle Gisbert. Resolución de 15-12-86. (BORM nº 17 de 22-01-87).
 - Baños termales de Isla Plana. Resolución de 05-02-99 (BORM nº 46 de 05-02-99).
 - «El Castillito» de Los Dolores. Resolución de 02-05-88 (BORM nº 147 de 28-06-88).
 - Yacimiento de Las Amoladeras junto a Cabo de Palos. Resolución de 12-11-85. (BORM nº 271 de 27-11-85 y BOE nº 62 de 13-03-87).
 - Torre del Negro, el norte de El Algar. Resolución de 15-12-86 (BORM nº 17 de 22-01-87).
 - Torre de Santa Elena, en La Azohía. Resolución 22-01-87 (BORM nº 17 de 22-01-87).
 - Molinos de viento del Campo de Cartagena. Resolución 31-01-86 (BORM nº 25 de 31-01-86).
 - Faro de Cabo de Palos. Resolución de 02-07-84 (BORM nº 173 de 30-07-84).
 - «Fábrica de la Luz» Hispania. Resolución de 03-03-94 (BORM nº 68 de 24-03-94).
 - Canteras Romanas en Canteras. Resolución de 14-10-93 (BORM nº 256 de 05-11-93).
 - Villa Calamari (Finca Versailles) Bº de Peral. Resolución 02-11-99.
- Los criterios de definición de los entornos, salvo que existan situaciones particulares que aconsejen otra cosa, serán los siguientes:

- a) En suelo urbano: El entorno incluirá todas las fachadas y espacios urbanos desde los que sea visible el bien protegido, y así en la zona del Casco Antiguo se ha marcado en el plano 1/2000 los B.I.C. relacionados anteriormente así como su entorno. El entorno de Torreciega se marca con un círculo en los planos 1/5000 de clasificación del suelo.
- b) En suelo no urbano, el entorno incluye todo el área circundante perimetral que conduzca a estas dos finalidades:
- Que evite el ocultar de vistas al bien protegido.
 - Que perturbe su contemplación (art. 19.3 de la Ley 16/85) desde los emplazamientos y espacios públicos o tradicionales desde los que se ha visto secularmente.
- A tal efecto se establece una corona perimetral de protección contra nuevas edificaciones, de no menos de 100 mts. (Ver también B.O.R.M. nº 17 de 22-1-87 relativo a entornos particulares).
- c) Con independencia de los criterios generales expuestos anteriormente, cuando se delimiten los entornos de forma expresa para un B.I.C. se estará a lo dispuesto en la Resolución para dicho límite.

4.2.2. Vc. VIAL COLECTIVO.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo de barrios y poblados que surgen del proceso de desarrollo urbano y ensanche de la ciudad.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas, con o sin patio de manzana, y manzanas abiertas con patios a fachada, debiéndose adosar la edificación a linderos laterales. 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.

3.- Volumen:

Vc1.- (Grado 1°):

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo linderos frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m². (salvo que en los planos de ordenación se grafie, entre paréntesis, un índice específico).
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 70%.
- Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. el índice de edificabilidad será de 2 m²/m². y la ocupación del 100% para cualquier uso.
- En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m². y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será 2 m²/m². y la ocupación al 100%, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.
- Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementará en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20m² . por plaza para garajes unifamiliares y 25m² por plaza para aparcamientos colectivos.

Vc2.- (Grado 2°):

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo linderos frontal: 7 mts.
- Índice de edificabilidad: 2,1 m²/m². (salvo que en los planos de ordenación se grafie entre paréntesis, un índice específico).
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 70%.

Cuando la planta baja se destine a un uso no residencial, se permitirá la ocupación total de la misma y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m².

En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts., el índice de edificabilidad será de 3 m²/m². y la ocupación del 100% para cualquier uso.

Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementará en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20 m² por plaza para garajes unifamiliares y 25 m² por plaza para aparcamientos colectivos

Vc3.- (Grado 3°):

- Parcela mínima: 400 m².
- Ancho mínimo linderos frontal: 16 mts.
- Fondo edificable: 13 mts.

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

- Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Altura: según callejero, anejo a esta norma.

6.- Usos:

En los grados 1 y 2, no se permite el uso industrial de 3ª categoría.

4.2.3. VU.- VIAL UNIFAMILIAR.

1.- Definición.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial unifamiliar de edificación tradicional en barrios y poblados con o sin antejardín, admitiéndose la vivienda colectiva si se contempla en un proyecto unitario o si es resultante de la agrupación de parcelas con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y sin que se pierda la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior a vial, formando manzanas cerradas de edificación o en hilera, debiendo adosar la edificación a linderos laterales.

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.

3.- Volumen:

Vu1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 120 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 8 mts.
- Índice de edificabilidad: 0,7 m²/m².
- Altura máxima: 1 ó 2 plantas.
- En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni lindero frontal mínimo para cada una de las viviendas resultantes.
- En viviendas existentes o en solares entre medianeras, restos de parcelaciones anteriores a 1.985, cuya superficie sea inferior a 500 m²., la edificabilidad será de 1 m²/m².
- En Ciudad Jardín, el índice de edificabilidad será de 1,2 m²/m² y la ocupación del 60%.

En ninguno de estos dos supuestos últimos se deberá de perder el carácter de vivienda unifamiliar.

4.2.4. VI.- VIAL INDUSTRIAL.

1.- Definición.

Responde a aquellas áreas de suelo urbano de poblados y barrios del Término Municipal destinadas a implantar talleres e industrias no molestas y almacenes complementarios de las zonas de viviendas de los poblados.

Se puede admitir la vivienda adscrita a la industria o almacén con acceso independiente.

Básicamente se destinan estas zonas para la industria de tercera categoría.

2.- Ordenación.

La edificación se ordena siguiendo la alineación a vial, con un retranqueo obligatorio que señala la línea de edificación. Se permiten las separaciones a linderos laterales para establecer pasillos de acceso necesarios para las operaciones de la actividad propia de la instalación, con una anchura mínima de 3 mts., exceptuándose por tanto la regla establecida por el apartado 3.3.4 de estas Normas Urbanísticas, sobre entrantes.

3.- Volumen:

Vi1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 250 m².
- Ancho mínimo lindero frontal: 10 mts.
- Índice de edificabilidad: 0,9 m²/m².
- Altura máxima (apoyo pilar): 7 mts.
- Ocupación máxima: 80%.

La agrupación de naves con un frente superior a 120 mts., dejará un retranqueo lateral de 5 mts., de anchura mínima.

6.- Usos:

Básicamente industrias de 3ª categoría, industria escaparate y almacenes.

Se permite la vivienda adscrita a la instalación, destinada al personal de servicio y guardería, a razón de una vivienda por parcela de 400 m²., sin que se pueda admitir la vivienda sobre parcela independiente.

Cada instalación debe resolver los problemas de aparcamiento que genere, con el mínimo de 1 planta por cada 100 m². de local.

4.2.5. AC.- AISLADA COLECTIVA.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Ac1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 400 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 16 mts., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima 40%.

Ac2.- (Grado 2º):

- Parcela mínima: 600 m².
- Forma de la parcela: Deberá poder inscribirse en ella, un círculo de 22 mts., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 1/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 0,7 m²/m².
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 50%.

Ac3.- (Grado 3º):

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá inscribirse en ella un círculo de 22 mts. de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 1/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m².
- Altura máxima: 4 plantas.
- Ocupación máxima: 50%.

Ac4.- (Grado 4º):

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts., de diámetro mínimo.
- Separación a linderos: 5 mts., salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 10 plantas, salvo donde se grafía en los planos de ordenación una altura menor.
- Índice de edificabilidad: La que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la norma en m²/m².

NORMAS PARTICULARES PARA LA MANGA

- Cada núcleo colectivo constituye una unidad territorial prohibiéndose los vallados interiores y debiendo cada proyecto conectar adecuadamente con las parcelas colindantes sus espacios libres, accesos y pasos peatonales.

- El paseo marítimo se deberá ejecutar a una cota de 1,60 mts., en el Mar Mayor y 1,25 mts., en el Menor, de manera que enlace con los colindantes.
- Las previsiones de aparcamientos deberán de ser de 1,2 plazas por vivienda.
- En la Gran Vía, calles transversales o plazas cuyas alineaciones han sido establecidas por el planeamiento, no será preciso realizar el retranqueo a dicha alineación exigido por la norma Ac4.

NORMAS PARTICULARES PARA CABO DE PALOS

- En la Unidad de Actuación nº 11,1 y 11,2 será preceptiva la realización de Estudio de Detalle, debiendo, en la nº UA 11,2, disponerse la edificabilidad agrupada junto a la UA 11,1, con objeto de liberar de edificación la mayor cuantía de suelo posible.
La edificación deberá situarse fuera de la línea de protección de 20m. que establece la Ley de Costas.

4.2.6. AU.- AISLADA UNIFAMILIAR.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título, pero sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un sólo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garaje y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie del 5% del total de la parcela.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros:

Au1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 1.200 m².
- Altura máxima: 2 plantas.
- Índice de edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Ocupación máxima: 20%.

Au2.- (Grado 2º):

- Parcela mínima: 400 m².
- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 mts., de diámetro.
- Altura máxima: 2 plantas (6 mts.)ó 3 plantas (8,40 mts) siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total.
- Índice de edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.
- Ocupación máxima: 40%.

En este grado se aplicará además las siguientes determinaciones para las parcelas situadas en primera línea de playa:

- Ancho mínimo lindero frontal: 15 mts.
- Separación a linderos laterales: La suma de las separaciones no debe ser inferior al 50% de la anchura de la parcela. Se considera como parcela a efectos de aplicación de los parámetros de "volumen", los pasos peatonales que pertenecieran inicialmente a la parcela bruta y se cedan al dominio público.
- Se podrán agrupar como máximo 2 parcelas para formar una edificación pareada siendo los retranqueos laterales el 50% de la suma de la anchura de las dos parcelas.

Para la Manga del Mar Menor y las áreas de planeamiento que se determinen, se establecen además las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 600 m².
- Separación a linderos: Las fachadas estarán separadas al menos 5 mts., de las alineaciones de la calle, paseo marítimo o lindes con sus vecinos.
- En las parcelas que por su acusado perfil y/o situación al borde del mar no sea posible mantener retranqueos al mar y a la calle simultáneamente, la edificación puede autorizarse lindando con el acceso a las mismas; siempre se mantendrá el retranqueo de 5 mts., al paseo marítimo.
- La ocupación máxima será el 20%.
- Se respetará el arbolado existente en las parcelas, debiéndose solicitar licencia municipal expresa para su transplante.

Au3.- (Grado 3º):

- Parcela mínima: 250 m².

- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 13 mts.
- Altura máxima: 1 ó 2 plantas.
- Índice de edificabilidad: 0,5 m²/m².
- Separación a linderos: 3 mts.

En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, cuando se agrupen las viviendas, no será necesario cumplir la condición de forma ni parcela mínima para cada una de estas viviendas. El número máximo de viviendas será el que resulte de dividir la superficie de la parcela inicial en m² por 190.

6.- Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar.

Para el grado 2º en La Manga, y para los ámbitos que por ordenanzas se determine, se prohíben cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial, espectáculos y reunión, y recreo.

4.2.7. Ai.- AISLADA INDUSTRIAL.

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas de suelo urbano que se destinan para la implantación de los usos industriales que deben de estar separados de los núcleos residenciales.

2.- Ordenación:

Las edificaciones e instalaciones deben de ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos. En caso de agrupación de parcela, según se establece en las determinaciones de carácter general de este título, deberán de mantenerse los retranqueos en los nuevos linderos, no pudiendo ser el frente máximo de fachada superior a 150 mts.

Mediante Estudio de Detalle se podrá alterar la categoría de toda o parte de una manzana, cumpliendo entonces las condiciones de edificación para las parcelas de la categoría a implantar, sin sobrepasar en conjunto la edificabilidad asignada a esa manzana o parte de la misma en el plano de ordenación.

3.- Volumen:

Se establecen los siguientes parámetros para cada grado:

Ai1.- (Grado 1º):

- Parcela mínima: 500 m2.
- Separación lindero frontal: 7 mts.
- Separación otros linderos: 3 mts.
- Índice de edificabilidad: 0,75 m2/m2.
- Ocupación máxima: 70%.

Las industrias se podrán construir pareadas, dejando un retranqueo lateral de 5 mts., en los linderos opuestos al medianero y adosadas en este, o de cuatro en cuatro, de la misma manera, con lindero posterior común y con los retranqueos frontales mínimos correspondientes.

Ai2.- (Grado 2º):

- Parcela mínima: 3.000 m2.
- Separación lindero frontal: 10 mts.
- Separación otros linderos: 5 mts.
- Índice de edificabilidad: 0,60 m2/m2.
- Ocupación máxima: 60%.

Ai3.- (Grado 3º):

- Parcela mínima 5.000 m2
- Separación lindero frontal: 10 m.
- Separación entre linderos: 5m.
- Índice de edificabilidad: 0,50 m2/m2.
- Ocupación máxima: 50%.

5.- Condiciones estéticas:

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedan obligadas a que todos sus parámetros de fachada a dichas calles, tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto, tratándose con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Las paredes medianeras y los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán de tratarse como una fachada, ofreciendo la calidad de "obra terminada".

6.- Usos:

Grado 1º.-

- Industria en cualquier categoría, almacenes, industrias escaparate, hipercampos, laboratorios, centros informativos, etc.
No se permite vivienda anexa a la instalación ni las actividades clasificadas como insalubres, nocivas y las peligrosas, en el Reglamento de fecha 30-11-61.

Grado 2º.-

- Industrias en cualquier categoría.
Se permite el uso de vivienda adscrita a la instalación, a razón de 1 vivienda por parcela mínima, con una superficie máxima de 120 m². La vivienda no podrá situarse en parcela independiente aunque su acceso debe ser diferente al de la industria, con ventilación directa al exterior de todos los locales víveros y constituyendo la unidad "vivienda" un sector de incendio, respecto a la industria.

Se permite el uso comercial para la exposición y venta de los propios artículos y el de las oficinas necesarias para el desarrollo de la actividad industrial.

No se permiten las actividades clasificadas como peligrosas en el Reglamento de fecha 30-11-61.

Grado 3º.-

- Industrias en cualquier categoría.
Se permite el uso de vivienda adscrita a la instalación, a razón de 2 viviendas por parcela mínima, con una superficie máxima de 120 m². La vivienda no podrá situarse en parcela independiente aunque su acceso debe ser diferente al de la industria, con ventilación directa al exterior de todos los locales víveros y constituyendo la unidad "vivienda" un sector de incendio, respecto a la industria.

Se permite el uso de oficinas propias para el desarrollo de la actividad industrial.

Las industrias deberán de resolver dentro de su parcela los problemas de aparcamiento que generen.

4.2.8. VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

Se señalan por este Plan General los siguiente tipos:

E1: Se aplica a las zonas o parcelas en las que la edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno así como condicionantes jurídicos anteriores. Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la parcela acorde con la edificación de la manzana o entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros de la norma de referencia.
En estos casos el número de plantas fijado en los callejeros se tendrá en cuenta únicamente para fijar la edificabilidad.
- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.
- Las limitaciones jurídico-urbanísticas que tuviere la parcela: servidumbres, haber utilizado parte del volumen de la parcela para otra edificación del titular....
- Tender a una aproximación tipología de la ordenación que señala la norma de referencia.
Los Estudios de Detalle exigibles se realizarán por parcelas o solares concretos, salvo en el caso en que se hubiere edificado toda la manzana mediante un proyecto de conjunto, en el que el Estudio de Detalle deberá referirse a la totalidad de la manzana.

En los planos de ordenación C se señalan dos supuestos:

- Volumetría específica en área de ordenación determinada. Con la sigla E1 y entre paréntesis la norma de referencia a que deben adaptarse al menos edificabilidad y uso (Ejemplo E1(Vc3)).
- Volumetría específica en edificación aislada. Con la sigla E1 y entre paréntesis el índice de edificabilidad asignada en m²/m². La norma de referencia es la Ac4.
Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.
- En la Unidad de Actuación UA 11,2 de Cabo de Palos será preceptivo la realización de Estudio de Detalle, debiendo agruparse la edificabilidad junto a la UA 11,1 un objeto de liberar de edificación la mayor cuantía de suelo posible.

E2: Se aplica este grado a aquellas áreas del suelo urbano destinado a implantar un conjunto residencial tipo poblado-marinero, a través de un Estudio de Detalle del ámbito completo. Se deberá incluir en dicho Estudio de Detalle un Anteproyecto de edificación.

El índice de edificabilidad es de 0,7 m²/m² para toda la actuación salvo donde se grafíe en los planos de ordenación una edificabilidad menor.

La altura máxima es de tres plantas.

El uso característico es el residencial colectivo.

E3: Se recogen con esta norma los planes de inferior rango, que se respetan en todos sus parámetros sin perjuicio de las especificaciones de este Plan General para cada área concreta.

Se incluyen:

- 1.- Los Planes Parciales anteriores que se recogen como suelo urbano, o los que en ejecución de este Plan lleguen a clasificarse como tal.
- 2.- Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollan el Plan que se revisa.
- 3.- En los P.E.R.I. correspondientes a los núcleos urbanos de El Albujón, La Aljorra, Molinos Marfagones, Isla Plana, Los Belones, Canteras, El Algar, La Puebla, La Azohía, La Chapineta, Pozo Estrecho y La Palma, se estará a lo dispuesto en las normas transitorias respecto a las normas de aplicación.

4.3. OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO Y ACTUACIONES PUNTALES

4.3.1. GENERALIDADES

- Se deberán redactar P.E.R.I. por la iniciativa privada, en el plazo de 4 años, efectuando la reserva para dotaciones que se indican en el anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo dotación escolar si el número de viviendas posibles es inferior a cincuenta, estableciendo la oportuna ordenación, así como la evaluación de infraestructura y los sistemas de gestión en las siguientes áreas:

<u>Superficie</u>	<u>Superficie aproximada</u>	<u>Edificabilidad bruta</u>
Lomas de Pozo Estrecho	103.750 m2.	0,15 m2/m2.
Urbanización Roche	118.900 m2.	0,15 m2/m2.
Urb.Bahía Bella		
Camping Carthagonova	56.750 m2.	0,2 m2/m2.
Las Salinas del M.Menor	125.000 m2.	0,20 m2/m2.

El uso característico será el residencial. En el P.E.R.I. de las Salinas del Mar Menor podrá establecerse una zona con uso industrial similar al definido en estas normas como V1 que albergue las áreas de servicio de La Manga.

- Los Nietos.- La zona comprendida entre la Avda. de la Marina y el Paseo Marítimo, al Este de la U.A. 17, será desarrollada mediante un PERI que, manteniendo los objetivos del Plan General de liberar la primera línea y concentrar sin excepción la edificabilidad en la segunda, situada al Sur, evite la fragmentación o disgregación en pequeñas parcelas, concentrando la actuación en correspondencia con el resto de la estructura urbana. Todo ello con los mismos usos y densidades que venían reflejados en la aprobación provisional.

4.3.2. OPERACIONES DE REFORMA EN EL CASCO ANTIGUO.

- Señalamiento de las áreas de posibles restos arqueológicos que puedan constituir conjuntos visitables. La información deberá recoger los resultados de catas arqueológicas que se realicen por toda la zona (como mínimo 30).
- Plan especial de Tráfico que ordene el viario interior del casco, señale calles peatonales, secciones de las calles y plazas, y determinación de los proyectos de urbanización que deben ejecutarse señalando materiales y texturas. Este Plan Especial tenderá a potenciar el casco solucionando tanto los problemas de tráfico como de aparcamiento y ornato general de la zona histórica.
- Delimitación de seis P.E.R.I., cinco de los cuales están dentro del Conjunto Histórico y el sector, en el entorno del Castillo de los Moros. Estos P.E.R.I. delimitados en el Casco Antiguo, deberán asumir el carácter de Planes Especiales de Protección, Reforma o Rehabilitación, según los casos.

P.E.R.I. CA-1 (CONCEPCION):

Comprende un área de una superficie de 1'73 Hs, que tiene como eje la calle de La Concepción, siendo sus límites el vallado del Castillo de la Concepción y los fondos de las parcelas que dan frente a la calle Cuatro Santos. Por el noreste linda con los edificios municipales de la calle Gisbert y por el sureste con el área de Servicios Urbanos del Teatro Romano.

El objeto del P.E.R.I. es el saneamiento y revitalización de la zona, la recuperación de los restos arqueológicos y la posible explotación turística de los mismos, así como la potenciación de los espacios culturales y la relación del Conjunto Histórico con el Parque Torres y la zona del Teatro Romano se potenciará la actividad edificatoria residencial y de V.P.O.

La edificabilidad total bruta será la que resulta de aplicar el callejero en cuanto a alturas y la profundidad edificable de la zona (20 mts.) debiendo el P.E. redistribuirla convenientemente siendo la altura permitida la de 5 plantas (16 mts.)

Tenderá a respetar el trazado viario adecuando las alineaciones y rasantes que resulten necesarias tras las prospecciones arqueológicas y el estudio pormenorizado de volúmenes.

Establecerá los elementos urbanos de relación tales como pequeñas plazas, manzanas con bajos diáfanos, etc. que tiendan a dar mayor riqueza ambiental y potencien una cierta calidad de vida.

El P.E. señalará las unidades de actuación necesarias así como los sistemas de gestión. El proyecto, tras la información urbanística podrá redefinir los límites de la actuación.

La información urbanística deberá contar con un estudio de las catas arqueológicas realizadas muestreando todo el área.

La zona de 11.740 m² que se ha excluido del Plan Especial y se ha calificado como Servicios Urbanos dentro del sistema de Servicios Públicos (A) comprende el Teatro Romano y la Catedral Antigua.

Al ser Sistema General se deberá actuar mediante compra o expropiación.

Para cualquier actuación que afecte a la superficie edificable o fachadas del edificio bajo el que se encuentra el Arco de la Soledad se precisará la redacción de un Estudio de Detalle.

Todo el ámbito ahora excluido del Plan Especial será estudiado conjuntamente con la ordenación del nuevo P.E.R.I. CA-1.

P.E.R.I. CA-2 (MOLINETE) - 2 (Mod. nº 9 P.G.M.O. y Mod. nº 36 P.G.M.O.)

Está delimitado en los planos de ordenación con una superficie aproximada de 5,63 Ha.

Se reservará una parcela de 2.500 m² para teatro.

Se deberán poner en valor los hallazgos arqueológicos que se supone están en este área.

Podrá elevarse la rasante en ciertas zonas para que queden en sótano visitable los restos arqueológicos, pudiéndose edificar en la parte superior.

Para proporcionar una perspectiva amplia de cómo solucionar, entre otros aspectos, el tema arqueológico y del conjunto histórico, se convocará un concurso público de ideas para este Plan Especial.

- Edificabilidad 1,6 m²/m².
- Reserva de espacios libres: mínimo del 30%.
- Alturas: Se hará un estudio paisajístico de forma que las edificaciones armonicen con el entorno y en especial su vista desde los cerros de la ciudad.
- Sistema de ejecución: expropiación.

P.E.R.I. CA-4 (ANTIGUONES).

Superficie aproximada 11,4 Ha.

Reserva obligatoria de espacios libres 30.000 m².

Número máximo de viviendas 400 v.

Se ordenará este espacio para la implantación del Campus Universitario a partir de los edificios de Antiguones y Hospital, integrándolo con el resto de la ciudad.

Deberá estudiar el tratamiento de la muralla desde las Puertas de San José hasta el túnel de C/ Gisbert, integrando los espacios superior e inferior, recuperando los portillos existentes en los lienzos, la posible conexión con el cerro de la Concepción a través de la calle de la Linterna; la puesta en valor del anfiteatro romano.

Se deberá remodelar el área de actuación para facilitar una mayor accesibilidad respetando lo más posible la trama viaria manteniendo los restos arqueológicos de interés que puedan aparecer.

La edificabilidad para el Campus Universitario será la que determine el propio Plan Especial debidamente justificada; para viviendas será la resultante de aplicar el nº máximo de viviendas.

En cuanto a alturas se tenderá a mantener la del paisaje existente.

Tendencia de compra municipal de solares para promoción de viviendas de V.P.O. y reimplantación de moradores en régimen de cesión de superficie.

Se solucionarán las necesidades de aparcamiento de la zona.

Tras la información urbanística el proyecto podrá redefinir los límites de la actuación.

Los edificios de Antiguones y Hospital de Marina se excluyen del Plan Especial, al estar perfectamente definida su edificabilidad, pudiéndose rehabilitar los mismos con informe favorable de la Consejería de Cultura. No obstante, la ordenación del Plan deberá tenerlos en cuenta.

El sistema de actuación es el de expropiación.

Se delimitará para todo el P.E.R.I. un área de tanteo y retracto mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento por un plazo de 10 años en la modalidad señalada en el punto 4 del artículo 291 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo. A tal efecto, se declara todo el ámbito como área de rehabilitación integrada.

Según la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo, deberá garantizarse en la ejecución de la actuación el realojo de la población afectada.

P.E.R.I. CA-5 (MONTE SACRO):

Superficie aproximada 5,46 Ha.

Estos planes especiales tienen por objeto dotar adecuadamente estos barrios implantando espacios libres, remodelando para dar mejor accesibilidad, la trama viaria y rematar adecuadamente las partes lindantes con los cerros, así como mejorar las infraestructuras, y mantener los restos arqueológicos de interés que puedan aparecer.

- Edificabilidad: la resultante de aplicar el callejero.
- Espacios libres: los que en la redacción del Plan Especial se estimen como más idóneos.
- Tendencia de compra municipal de solares por lotes agrupados para Promoción de viviendas municipales, reimplantación de los moradores tradicionales en régimen de cesión de superficie.
- Solucionarán las necesidades de aparcamiento.
- Tras la información urbanística, el Proyecto podrá redefinir los límites de la actuación.

P.E.R.I.- CASTILLO DE LOS MOROS:

Comprende una zona marginada de la ciudad con deficiencias notables de salubridad.

Tras una detallada información urbanística que analice los aspectos sociológicos catastrales medio- ambientales y de tendencias en profundidad, el P.E.R.I. deberá proponer la solución más adecuada para potenciar el hábitat de la población allí existente, tales como:

- a) Liberar esa zona de edificación trasladándola a las zonas urbanas limítrofes.
- b) Reedificación de la zona ordenándola por unidades de actuación y liberando suelo para espacios libres, dotaciones y previendo las infraestructuras adecuadas.
- c) Facilitar el ornato y mejora de lo existente estableciendo las infraestructuras.
- d) Mezcla de las diversas alternativas. En todo caso debe procurarse la adaptación de la nueva urbanización a la idiosincrasia de las personas y no viceversa.

Se considera como área de clara intervención municipal.

Índice de Edificabilidad bruta: 0,4 m²/m².

Reserva mínima de equipamientos similar de Plan Parcial.

4.3.3. OTROS PLANES ESPECIALES:

1.- Plan Especial de Tráfico en el Casco Antiguo.

Citado anteriormente en el punto 4.3.3.

2.- Plan Especial de la Vía: Una vez que se efectúe el desvío del tren se realizará el Plan Especial analizando las posibilidades de este eje urbano a lo largo de su recorrido desde Torreciega hasta el Plan Parcial de Santa Ana, analizando tanto las necesidades de tráfico como d vías peatonales y definiendo la edificabilidad en el frente de Barrio Peral, no pudiendo ser ocupada la banda destinada a Sistemas Generales para usos residenciales.

3.- Plan Especial Jorge Juan: Para la implantación de galerías de servicio subterráneas que alberguen las actuales conducciones de alta tensión. La edificación en la manzana sita entre Jorge Juan, Alameda de San Antón, Almirante Baldasano y Ramón y Cajal estará supeditada a la ejecución de este Plan Especial.

- 4.- Plan Especial Sebastián Feringán: Se redactará para la construcción de galerías subterráneas que alberguen las líneas de alta tensión que actualmente discurren en tendido aéreo desde la Subestación de San Antón hasta la Rambla de Benipila. La edificación de la manzana atravesada por esas líneas de alta tensión estará supeditada a la ejecución de este Plan Especial.
- 5.- Plan Especial de la Muralla: Tiene por objeto ordenar el parque, establecer el viario, aparcamiento, condiciones de urbanización, jardinería y análisis de usos y posibles concesiones para quioscos.
Podrá realizarse en una o más fases.
Una de ellas tenderá a situar y reconstruir la puerta de San José dejando la Plaza de Bastarreche en su mayor parte como elemento integrante del parque incluida la fuente, una vez resueltos los problemas de tráfico al haberse ejecutado la prolongación de Alfonso XIII hasta la carretera de La Unión.
- 6.- Plan Especial Plaza del Parque: Deberá ordenar la plaza que se crea enlazándola con la existente en Juan XXIII a nivel semipeatonal articulando estos espacios con el Mercado y estableciendo aparcamientos subterráneos.
- 7.- Plan Especial para obtención de aparcamientos en La Manga: Se recomienda estudiar la necesidad de plazas y su concreta ubicación en el primer cuatrienio.
- 8.- Plan Especial Subsistencias - Vestuarios: La manzana situada en Reina Victoria, Angel Bruna y Wssell de Guimbarda tiene la calificación de Sistema General de Defensa hasta tanto se produzca su desafectación. A partir de ese momento, mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior que aprueba definitivamente el Ayuntamiento, se establecerá una ordenación específica para usos residenciales, con una edificabilidad máxima de 36.400 m², y 300 viviendas, con la obligatoriedad de dejar diáfana la planta baja para uso público, excepto las necesarias conexiones verticales, sin sobrepasar la altura máxima de diez plantas.

TITULO QUINTO
NORMAS PARA SECTORES DE SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO

5.1. SUELO U.P. PRIMER CUATRIENIO.

Forman parte integrante del Suelo Urbanizable Programado para el primer cuatrienio los sectores: La Rambla, Finca Beriso, La Loma de Canteras, La Loma de Mar de Cristal, Los Belones y los sectores industriales "P1" y "Z" del Area Industrial de Cartagena, siendo los sistemas generales adscritos al mismo, los siguientes:

- Terreno para parque público al Sur de la carretera de Canteras, entre Urbanización "Los Popos", la rambla de Canteras y edificaciones existentes (7-1):	0,90 Ha.
- Parte de las vías del enlace Norte y del enlace Sur del Area Industrial, situadas en la actuación del sector P1 (2-2):	0,74 Ha.
- Terrenos para reserva de depuradora de residuos industriales (1-1) y área de protección de la misma en el Area Industrial de Cartagena:	2,75 Ha.
- Parte del Parque de la Rambla hasta una superficie de :	24,08 Ha.
- Vial de penetración Oeste que cruza el Sector Rambla con una anchura de 10 metros:	1,283 Ha.
- Espacio libre junto al Colegio de La Rambla:	0,65 Ha.
- Area de equipamiento general entre Barrio Peral, Hogar del Cabo, Ensanche y Vía de penetración Este (4-1):	3,578 Ha.
- Terrenos para prolongación de Jorge Juan desde Juan Fernández hasta el sector "Levante" (4-2):	3,90 Ha.
- Terrenos para la vía de penetración Este, desde prolongación de Jorge Juan hasta Vereda de San Félix (5-1), (5-2):	4,870 Ha.
- Equipamiento deportivo, espacio libre y viario entre vía del ferrocarril, C/ Lugo y Pedro Díaz (6-1), (6-2), (6-3):	3,745 Ha.
- Espacio libre de la Cuesta del Batel entre la calle y la Muralla (10-1):	1,174 Ha.
- Terreno para la ejecución del nudo de acceso al Sector Los Belones, por la parte Norte:	0,40 Ha.
TOTAL	48,070 Ha.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PRIMER CUATRIENIO.

Se fija el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado para el primer cuatrienio en 0,2256.

5.1.1. SECTOR RAMBLA.

- Superficie aproximada: 247.352 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,94668 m²/m².
- Edificabilidad total: 234.245 m².
- Uso característico: residencial colectivo, siendo compatible el comercial, incluso grandes superficies.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,58.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,549.
- Condiciones de ordenación:

En los planos de ordenación se fija el vial principal que atraviesa el sector, del que una banda de 10 metros de ancho es Sistema General viario, incluyendo la sección: mediana de 1 metro de ancho, calzada de 7 metros de ancho y arcén de 2 metros para paso de instalaciones; este trozo de vial será la calzada derecha desde el puente de Soldado Rosique hasta la calle Subida a Tentegorra.

La urbanización propia de este vial incluye la pavimentación de la calzada; señales viarias, semaforización, tubería telescópica de saneamiento desde carretera de Tentegorra, con las secciones que determine el Servicio de Obras Públicas y alumbrado público desde la mediana.

Se adscriben a este Sector los sistemas generales viario y de aumento de espacios libres que se señalan.

El Plan Parcial de la Rambla se tiene que adaptar para determinar en qué polígono tienen su aprovechamiento los propietarios de sistemas generales adscritos al mismo.

Altura máxima de la edificación: 10 plantas.

Los edificios situados entre el vial principal (Avda. del Cantón) y el Parque de la Rambla, deberán responder al tipo de edificación aislada, procurando la máxima transparencia del Parque. A tal efecto, cada edificación deberá ser inscribible en un círculo de 60 metros de diámetro máximo, siendo la separación de edificios mayor que $(H1 + H2)/2$, siendo H la altura de los edificios.

Las plantas bajas en estos edificios serán diáfanas en su mayor parte, no pudiéndose computar como aparcamiento obligatorio.

La edificación entre el nuevo vial y el barrio de la Concepción, podrá responder al tipo de alineación a vial".

5.1.2. SECTOR FINCA BERISO

- Superficie aproximada: 142.859 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,7 m²/m².
- Uso característico: residencial colectivo.
- Coeficiente de homogeneización ajustado al sector: 0,60..
- Aprovechamiento medio del sector: 0,42.
- Condiciones de la ordenación: La tipología de la edificación tenderá a armonizar con las áreas adyacentes, estableciéndose las mayores alturas en el frente del nuevo viario.
Se fijan en los planos de ordenación las condiciones de los accesos.
La altura máxima será de 5 plantas.
El 15% de la edificabilidad deberá destinarse a otros usos no residenciales (comercial, industrial, de barrio, etc...).

5.1.3. SECTOR LA LOMA DE CANTERAS.

- Superficie aproximada: 460.575 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,24 m²/m².
- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 1.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,24
- Condiciones de la ordenación: Al menos el 85% de la superficie se destinará a uso familiar aislado.
Altura máxima 2 plantas.
Se deberá analizar detalladamente el tratamiento de la edificación en las laderas, no permitiendo una generación de las crestas con elementos constructivos disonantes.
Las construcciones se deberán adaptar a los terrenos sin producir alteraciones sustanciales en las sinuosidades de Las Lomas que conforman el sector.

5.1.4. SECTOR LA LOMA DE MAR DE CRISTAL.

- Superficie aproximada: 417.666 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,24 m²/m².
- Uso característico: residencial unifamiliar y apartamentos turísticos.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,9
- Aprovechamiento medio del sector: 0,216.
- Condiciones de la ordenación: Al menos el 60% de la superficie de parcelas edificables al sur de la vaguada se destinará a uso unifamiliar aislado. La punta de Lomas deberá reservarse para uso de espacios libres y deportivos hasta la vaguada natural entre la Punta y la Loma. Puede ubicarse en ella también una zona de uso exclusivo hotelero con una superficie no mayor de 25.000 m².
Se deberá analizar detalladamente el tratamiento de la edificación en laderas, no permitiendo una degeneración de las mismas con los elementos constructivos disonantes, especialmente las que dan frente a los carrizales de la playa del Castillico.
Altura máxima: Cuatro (4) plantas.

La parte del sector en la que existen carrizales es indifícable, así como una banda de 50 a 100 metros, bordeando el mar y los carrizales. Se dará un tratamiento adecuado a las playas, como en el resto de la urbanización.

5.1.5. SECTOR LOS BELONES W.

- Superficie aproximada del Sector: 124.383 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,36 m²/m².
- Uso característico: Residencial
- Coeficiente homogeneizado para el Sector: 0,70
- Aprovechamiento medio del Sector: 0,252
- Condiciones de Ordenación: Se establece una banda de protección de 50 metros desde el borde de la vía rápida de acceso a La Manga. Esta banda se ajardinará con especies vegetales, que produzcan una pantalla de separación a dicha vía, excepto el viario necesario para acceso a las edificaciones. En la zona Norte, junto a la carretera de Islas Menores, se situarán usos complementarios del turismo, industria escaparate y comercial, con una superficie edificable no inferior a 5.000 m², destinada a dicho uso y con una previsión mínima de 100 aparcamientos de uso público en superficie.
- Condiciones de Gestión.- La zona comprendida entre la antigua carretera de Cabo de Palos a La Manga, se destinará a la construcción de viviendas de Protección Oficial y se ejecutará en la primera de las etapas del Plan Parcial.

A efecto de garantizar la anterior condición, se delimitará en dicha zona por el Plan Parcial, área sujeta al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento de Cartagena, de acuerdo con lo establecido en el artículo 291 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.1.6. SECTOR P1

- Superficie aproximada del sector: 450.478 m2.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,5 m2/m2.
- Uso característico: Industrial, destinado a industria ligera, media y grande, no contaminante.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,45
- Aprovechamiento medio del sector: 0,225.
- Condiciones de la ordenación: Evitar fuertes disonancias con el entorno. Las aguas residuales industriales deberán ser adecuadamente tratadas mediante sistemas de depuración oportunamente aprobados por los organismos competentes en la materia, antes de ser vertidas a cualquier red de carácter general, cauce público o al mar.

5.1.7. SECTOR Z.

- Superficie aproximada del sector: 491.890 m2.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,3 m2/m2.
- Uso característico: industria grande.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,75
- Aprovechamiento medio del sector: 0,225
- Condiciones de la ordenación: la que estipule el correspondiente Plan Parcial, respetando una banda de protección en el interior de todo el perímetro de 100 metros de ancho que deberá arbolarse en su totalidad, tolerándose en ella la ubicación de las oficinas propias de la instalación o viviendas de vigilancia y aparcamientos.
La parcela mínima se fija en 50.000 m2.
Las aguas residuales industriales deberán ser tratadas adecuadamente mediante sistemas de depuración, oportunamente aprobados por los organismos competentes en la materia, antes de ser vertidas a cualquier red de carácter general, al terreno, a cauce público o al mar.

5.1.8.- SECTOR LAS BRISAS

- Superficie aproximada del Sector: 98.500 m2
- Índice de edificabilidad: 0,24 m2/m2.
- Uso característico: Residencial.
- Coeficiente de homogeneización ajustado del Sector: 0,94
- Aprovechamiento medio del Sector: 0,2256
- Condiciones de ordenación: Altura máxima 3 plantas.
La ordenación de la zona consolidada se adaptará en lo posible a lo existente, completando las alineaciones y asignándole la norma adecuada, de acuerdo con lo edificado en cada una de las parcelas y señalando como "edificado", las construcciones existentes en la zona de protección. El resto de la edificabilidad se distribuirá en las manzanas que se proyecten en el suelo vacante.
- Condiciones de gestión.- Se delimitarán al menos, dos unidades de ejecución: una ciñéndose estrictamente a la zona consolidada y otra incluyendo el resto del suelo vacante. Todas las cesiones de viario y espacios libres de la unidad de ejecución que se delimite en el consolidado, serán a cargo exclusivamente del promotor del Plan Parcial, sin contraprestación alguna por parte del resto de propietarios, no pudiendo comenzar la gestión y urbanización de la segunda unidad de ejecución, hasta que se hayan formalizado las cesiones y aprobado el proyecto de urbanización de ésta primera.

5.2. SUELO U.P. SEGUNDO CUATRIENIO.

Forman parte integrante del Suelo Urbanizable Programado para el segundo cuatrienio los sectores: "Central", "Campo de la Rosa", "Los Nietos", "La Aparecida 1", "Aljorra W" "Finca Medina", "Urrutias 1" y el sector industrial "P2" del Area industrial Cartagena, siendo los sistemas generales adscritos al mismo, los siguientes:

- Resto del parque de la Rambla (3-2)	10 Ha.
- Equipamientos de Sistema General de B° Concepción (3-1)	0,888 Ha.
- Espacios libres en prolongación de Jorge Juan desde Centro Médico de Empetrol hasta Angel Bruna (4-3)	0,334 Ha.
- Espacio libre del Campo de la Rosa (8-1)	2,55 Ha.
- Espacios libres entre el viario de los Cuatro Caminos (11-1)	0,777 Ha.
- Sistema General en sector P-2 (13-1).....	1,881 Ha.
- Espacios libres junto a ferrocarril en Los Nietos (14-1)	1,580 Ha.
- Sistema General viario en Los Nietos (14-2).....	1,184 Ha.
- Sistema General deportivo en Alumbres (15-1)	2,00 Ha.
- Sistema General de Comunicaciones en Alumbres (15-2)	0,1 Ha.
- Equipamiento viario S.G. para ampliación carretera general N-301, junto al Sector Los Ventorrillos.....	0,361 Ha.
- Sistema general viario junto Finca Medina	0,415 Ha.
- Espacios libres junto autovia en el Algar	4,80 Ha.
- Equipamiento deportivo en el Algar	2,70 Ha.
.....	29,155 Ha.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SEGUNDO CUATRIENIO.

Se fija el aprovechamiento medio del urbanizable programado para el segundo cuatrienio en 0,2257.

5.2.1. SECTOR CENTRAL CAMPO DE LA ROSA

- Superficie aproximada del sector: 50.800 m2.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,9 m2/m2.
- Uso característico: residencial colectivo.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,58
- Aprovechamiento medio del sector: 0,522
- Condiciones de la ordenación: Se fijan en los planos de ordenación, la ordenación de forma indicativa. Los espacios libres deben integrarse con los sistemas generales del Campo de la Rosa y prolongación de Juan Fernández. Se debe mantener la trama de Ensanche.
- Altura máxima: 10 plantas.

5.2.2. SECTOR LOS NIETOS.

- Superficie aproximada del Sector: 108,900 m2.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,37 m2/m2.
- Uso característico: Residencial colectivo.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,9.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,333
- Condiciones de la ordenación: Enlazar adecuadamente con la parte existente del poblado de Los Nietos. Establecer un paseo arbolado entre la carretera y el FEVE.

5.2.3. SECTOR LA APARECIDA 1.

- Superficie aproximada del sector: 94.040 m2.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,30 m2/m2.
- Uso característico: Residencial unifamiliar aislado.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,7
- Aprovechamiento medio del sector: 0,21
- Condiciones de la ordenación: Altura máxima 2 plantas.

5.2.4. SECTOR LA ALJORRA W.

- Superficie aproximada del sector: 137.900 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,36 m²/m².
- Uso característico: residencial extensivo.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector 0,7
- Aprovechamiento medio del sector: 0,252
- Condiciones de la ordenación:
Altura máxima 3 plantas.

5.2.5. SECTOR FINCA MEDINA.

- Superficie aproximada: 187.072,08 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,24 m²/m².
- Uso característico: residencial unifamiliar.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 1,00.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,24.
- Condiciones de la ordenación:
Altura máxima: 2 plantas.
El sector deberá conectar su viario con el de La Loma de Canteras y con el del sector CO-3 y CO-4
Se deberán resolver los enlaces del viario interior con la Vereda de Cedaceros, Canal de M.C.T. y carretera de Canteras-Molinos Marfagones.
Se reservarán 37,790 m² como dotación de espacios libres que serán incrementados con la superficie correspondiente a la reserva obligatoria señalada en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
Se deberá preservar de edificación los terrenos afectados por las Antiguas Canteras, debiéndose urbanizar como jardines o zonas deportivas incluidas en el sistema de espacios libres del Plan Parcial.
Se deberá analizar detalladamente el tratamiento de la edificación en las laderas, no permitiendo una degeneración de las crestas con elementos constructivos disonantes.

5.2.6. SECTOR LOS URRUTIAS 1.

- Superficie aproximada del sector: 293.644 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,30 m²/m².
- Uso característico: residencial unifamiliar y apartamentos turístico.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,9
- Aprovechamiento medio del sector: 0,27
- Condiciones de la ordenación: Se dará tratamiento de paseos a las bandas laterales de protección de las carreteras existentes.
La altura máxima media será de 2 plantas, salvo determinadas áreas no superiores al 20% de las manzanas edificables que podrán alcanzar un máximo de 5 plantas.

5.2.7. SECTOR P2.

- Superficie aproximada del sector: 731.702 m².
- Índice de edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².
- Uso característico: industrial, destinado a industria ligera, media y grande no contaminante.
- Coeficiente de homogeneización ajustado para el sector: 0,45
- Aprovechamiento medio del sector: 0,225
- Condiciones de la ordenación: Evitar fuertes disonancias con el entorno. Las aguas residuales industriales deberán ser adecuadamente tratadas mediante sistemas de depuración oportunamente aprobados mediante sistemas de depuración oportunamente aprobados por los organismos competentes en la materia, antes de ser vertidas a cualquier red de carácter general, cauce público o al mar.

5.2.8.- SECTOR LOS VENTORRILLOS

- Superficie aproximada del sector: 78.800 m².
- Índice de edificabilidad: 0,337 m²/m².
- Uso característico: 70% residencial, 30% industrial

- Coeficiente homogeneización ajustado del Sector: 0,7
- Aprovechamiento medio del Sector: 0,236062
- Condiciones de ordenación: El uso industrial se situará preferentemente junto a la carretera general y su tipología será de industria de barrio (Vi1-Ai1). El uso residencial será preferentemente, de vivienda unifamiliar aislada.

5.2.9.- SECTOR ALGAR RESIDENCIAL

- Superficie aproximada del sector: 79.000 m2.
- Índice de edificabilidad bruta sobre el Sector:..... 0,376 m2/m2.
- Uso característico:residencial semi-intensivo.
- Coeficiente homogeneización ajustado del Sector: 0,6
- Aprovechamiento medio del Sector: 0,22556
- Condiciones de ordenación:

Altura máxima, 2 plantas.

La ordenación deberá enlazar y dar continuidad a las alineaciones previstas por el P.E.R.I. en redacción para el suelo urbano. El camino de servicio existente al oeste del instituto, se recogerá como calle.

La reserva del suelo como equipamiento deportivo se situará al norte del instituto.

Las necesidades del equipamiento escolar en la zona, incluso las generadas por el nuevo sector, están cubiertas con el suelo existente para este uso. Solo deberá preverse en el Plan Parcial, la reserva de terrenos destinados a preescolar, que establece el anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Otras condiciones:

La redacción del Plan Parcial se realizará por el Ayuntamiento, siendo el sistema de gestión a establecer el de Cooperación.

5.2.10.- SECTOR ALGAR TERCIARIO

- Superficie aproximada del sector: 111.000 m2.
- Índice de edificabilidad bruta sobre el Sector:..... 0,60 m2/m2.
- Uso característico: Terciario:

Industrias no contaminantes en general, hasta la 3ª categoría; Industrias escarapate; Almacenes; Instalaciones comerciales, al por mayor y al por menor, sin límite de superficie; instalaciones de reunión y recreo, sin límite de superficie; Instalaciones hoteleras y hosteleras, en todas las categorías; Cualquiera de los tipos de equipamiento que se contemplan en el Plan General.

- Coeficiente homogeneización ajustado del Sector: 0,65
- Aprovechamiento medio del Sector: 0,39
- Condiciones de ordenación:

Altura máxima, 2 plantas en general.

..... 4 plantas, para uso hotelero.

La ordenación deberá enlazar y dar continuidad a las alineaciones previstas por el P.E.R.I. en redacción para el suelo urbano.

TITULO SEXTO
NORMAS PARA LAS AREAS DE SUELO
URBANIZABLES NO PROGRAMADO

6.1. GENERALIDADES

En los planos 1/5000 se han delimitado, de acuerdo con el modelo de crecimiento de este Plan General, áreas de suelo urbanizable no programado.

Dentro de estas áreas, están comprendidos terrenos que se reservan como sistemas generales, que deberán adscribirse al suelo que se programa mediante los programas de Actuación, en la misma proporción que se hace para el urbanizable programado en el primer y segundo cuatrienio, de acuerdo a su edificabilidad.

Se establecen unas densidades de viviendas o densidades globales de edificación indicativas, así como unos usos característicos, para cada una de estas áreas. Las densidades de edificación se refieren a la superficie del sector con su edificabilidad global correspondiente, así como la superficie de los sistemas a adscribir.

En el área costera de Cabo de Palos no se fijan nuevas áreas de S.U.N.P. de carácter turístico, dada la imposibilidad actual de delimitarlas. Ante este hecho se ha preferido dejar el suelo como no urbanizable y realizar posteriores modificaciones del Plan General cuando se estimen de interés la implantación de nuevas áreas turísticas que tienden a atraer turismo de alto "standing" con ocupación permanente todo el año. Son lugares adecuados para nuevas implantaciones turísticas las laderas suaves de los montes entre El Algar y Cabo de Palos protegidas por los vientos y de la humedad de las primeras líneas costeras.

En estas primeras líneas, no ocupadas por núcleos de población se deberá realizar una labor de saneamiento y mejora del paisaje por parte de la Administración, pudiéndose implantar servicios de apoyo turístico de muy baja ocupación.

En todo el perímetro exterior del suelo clasificado como UNP al Noroeste de La Aljorra, para la instalación de la planta de G.E.P. España, S.A., se establece una banda de protección de 500 metros de ancho, donde se limita el uso estrictamente al de cultivo. No se permiten edificaciones agrícolas ni viviendas o instalaciones de utilidad pública o interés social, salvo los de ejecución de infraestructuras y mantenimiento de las edificaciones existentes.

Cuando el Ayuntamiento acuerde la incorporación de un área de suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización, (art. 215 del Reglamento de Gestión), sobre dichos terrenos no se autorizarán otros usos que los propios del estado natural del suelo prohibiéndose igualmente cualquier construcción, incluidas las de Servicio de carreteras y naves agrícolas.

6.2. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

SITUACION Y DENOMINACION	SUPERF TOTAL Ha	DENSIDAD GLOBAL EDIFICACION m2/m2	Nº APROX.DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
LOS DOLORES LD-1 LD-2 LD-4	51,60 58,00 15,22	0,40 0,22 0,22	1.700 850 250	
BARRIO PERAL BP-1	46,65	0,40	1.500	-Reserva de 5,00 Ha. para S.G. de espacios libres y 4 Ha para S. G. de comunicaciones
LOS BARREROS LB-1 (1)	13,10	0,35	368	-Reserva de 1,3 Ha. para S.G. de espacios libres y 1,2 Ha., para el S.G. de comunicaciones. Al norte del camino de cerámica (cota 35) la densidad de viviendas será de 15 vvdas./Ha. -6,93 Ha. se programaron mediante P.A.U., Sector 1 de Los Barreros, estando aprobado el P.P. y el P.U.
LA PALMA LP-4 LP-5	14,56 9,60	0,35 0,35	424 280	
Bº DE LA CONCEPCION BC-1	9,15	0,15	100	-Se deberá respetar la pinada existente y resolver los accesos.
CARTAGENA CENTRO CC-1	212,4	0,40	6.500	-Reserva de 90 Ha., para S.G. de espacios libres, 5 Ha., para el S.G. de comunicaciones y 27 Ha. para el S.G. de equipamientos que se situará en una franja de 200 mts. al oeste de la carretera San Javier, al sur del vial transversal y al este de la nueva penetración.
CARTAGENA OESTE CO-1 CO-2 (*CO-3 (*CO-4 CO-5 CO-6	27,37 32,10 50,10 30,24 84,18 6,10	0,22 0,22 0,22 0,22 0,60 0,60	500 570 900 554 4.209 350	-Reserva de 2,5 Ha., para S.G. espacios libres -Reserva de 4,7 Ha. , para S.G. de espacios libres y 2,9 Ha., de S.G. de comunicaciones. -Reserva de 13 Ha, para S.G. de espacios libres y de 4,5 Ha. para S.G. de comunicaciones. -Reserva de 10,7 Ha. para el S.G. de espacios libres, 5 Ha. para el S.G. de equipamientos y de 6 Ha. para el S.G. de comunicaciones. -Reserva 1,5 Ha. 5.6. de espacios libres
VISTA ALEGRE (**)VA-1	13,60	0,40	435	-Usos compatibles: De acuerdo con lo dispuesto para el suelo urbano en el título 3º, capítulo 6, cuadro anexo. -Usos prohibidos: Idem anterior. - La totalidad del área deberá realizarse mediante un sólo P.A.U.
EL ALBUJON EA-1	15,40	0,22	308	
LA APARECIDA LA-1	8,07	0,22	161	
POZO ESTRECHO PE-1 ISLA PLANA IP-1 IP-2	6,35 73,63 26,29	0,40 0,30 0,35	216 1.400 600	-Reserva de 5 Ha., para el S.G. de E.L. y de 8,8 Ha., para el S.G. de comunicaciones.
PERLA DE LEVANTE PL-1	54,20	0,20	1.050	
LO POYO (***)PY-1	510	0,125	2.900	- Dentro de la determinación se incluyen 40.92 Ha. de suelo público que no generan edificabilidad. -El 50% de la superficie edificable se destinará a usos Hoteleros-Turísticos, según se define en la legislación sectorial, en el que se incluye lo destinado a uso terciario.

				- Se destinarán 97,10 Ha. al sistema general de Parques Naturales; 10 Ha. al de Parques Públicos; 84,8 Ha. al de espacios libres genéricos; 29,10 Ha. al sistema general viario; 13,5 Ha. al sistema de equipamiento. - Del suelo restante, solo 132,98 Ha. formarán los sectores urbanizables, quedando el resto como un suelo privado, vacío de contenido urbanístico, dado que sus propietarios aumentarán sus derechos en el suelo urbanizable, manteniendo la titularidad y las explotaciones agrícolas existentes.
EL ALGAR (***)AG-1	12,5	0,22	250	-Reserva de 20.000 m ² para el sistema general deportivo y de reserva de 0,43 Ha. para el sistema general de espacios libres. No se debe alterar el funcionamiento de las infraestructuras de riego así como las condiciones del entorno de la zona regable.
ROCHE	12,01	0,20	160	-Reserva de 0,2952 Ha. para el S.G. de espacios libres. -Uso.- Construcción de V.P.O.

(*) Suelo Urbanizable Programado mediante P.A.U.- Sector CO3-CO4- con Plan Parcial aprobado.

(**) Se encuentra en tramitación el P.A.U. de toda el área y P.P. del primer sector.

(***)Suelo urbanizable programado con P.A.U. aprobado.

6.3. USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO

SITUACION Y DENOMINACION	SUPERF TOTAL Ha	DENSIDAD GLOBAL EDIFICACION m2/m2	Nº APROX.DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
TRANSICION MEDIA SALA MS-1	37,33	0,20	200	-Las viviendas se situarán por encima de la cota 25, el resto del terreno se destinará a equipamientos, no permitiéndose los usos residencial, industrial y comercial. La reserva es 3,1 Ha., para el S.G. de espacios libres y 5,7 Ha. para el S.G. de comunicaciones
CARTAGENA CENTRO CC-2	10,06	0,35	-	-Se reservan 1,2 Ha., para el S.G. de comunicaciones.
CABO DE PALOS *CP-1	5,10	0,35	90	-Se permite el uso residencial hasta un máximo del 50% de la edificabilidad para VPO.
CP-2	12,50	0,35	130	-Se adscriben 2,857 m ² de espacios libres de S.G. -Se permite el uso residencial hasta un máximo del 30% de la edificabilidad.
*CP-3	7,80	0,35	-	-Se adscriben 6,987 m ² de espacios libres de S.G.

* Suelo urbanizable programado mediante P.A.U., con P.P. aprobado.

6.4.1. INDUSTRIA LIGERA Y MEDIA

SITUACION Y DENOMINACION	SUPERF TOTAL Ha	DENSIDAD GLOBAL EDIFICACION m2/m2	Nº APROX.DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
CARTAGENA ESTE CE-1 CE-2	44,00 54,66	0,5 0,3		-Reserva de 1,8 Ha., para S.G. -Sólo para reconversión o instalaciones auxiliares-de la industria existente sin ampliación. Reserva de 10 Ha., para el S.G. de comunicaciones.
LOS DOLORES LD-3	7,54	0,50		-Reserva de 1,2 Ha., para el S.G. de comunicaciones
LA ALJORRA AL-1	100	0,50		
VISTA ALEGRE				

IU-1	39,02	0,40		
SANTA LUCIA SL-1	13,46	0,40		
LA PALMA POZO ESTRECHO LP-1	10,38	0,40		
LA PALMA (*LP-2)	32,5			
LA PALMA POZO ESTRECHO LP3	38,36	0,50		1.- Usos incompatibles: Los de vivienda, excepto los de guarda y custodia de instalaciones. 2.- Se protegerán las obras al servicio de las instalaciones agrícolas de la zona, con las servidumbres necesarias para su reparación y mantenimiento y se justificará la no interferencia de la red de caminos, riegos y desagües.
EL ALBUJON EA-2	12	0,5		-En los planos de Estructura Territorial se señala un vial de acceso desde la N-301, adscrito a la actuación.
EL BOHÍO SC-1	27	0,5		-Uso característico.- Industria de transformación productos agrícolas, alimentación y bebidas. -Usos incompatibles.- Industrias nocivas, peligrosas, insalubres o contaminantes, o toda aquella que produzca emisiones perjudiciales para la manufactura de productos alimentarios. -Usos compatibles.- Viviendas existentes, de carácter aislado. -Observaciones.- Al desarrollar el planeamiento, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones de ordenación. El tipo de industria que se instale deberá tener el carácter de aislado. Las condiciones urbanísticas de las parcelas que resulten responderán a los diversos grados de industria aislada del Plan General. En los planos serie B de Estructura Territorial, se señalan los viarios que habrá que considerar, al menos, en la actuación.
CABEZO VENTURA LC-1	610	0,5		-Uso característico.- Industrial, diversas categorías. -Observaciones.- En los planos tipo B, de Estructura Territorial y Clasificación del Suelo, se indican con carácter orientativo, el sistema general viario de espacios libres e infraestructuras básicas, que permiten el desarrollo de la actuación en varios sectores y fases. -A efectos de fijar el aprovechamiento medio, se establece un coeficiente de sector de 0,8 y un coeficiente de zona de 0,5.

(*) Suelo Urbanizable Programado mediante P.A.U. con P.P. aprobado

6.4.2. GRAN INDUSTRIA

SITUACION Y DENOMINACION	SUPERF TOTAL Ha	DENSIDAD GLOBAL EDIFICACION m2/m2	Nº APROX.DE VIVIENDAS	OBSERVACIONES
ESCOMBRERAS EC-1	854,25	0,27		
LA ALJORRA AL-2	750	0,7		-Altura máxima: para plantas industriales sin limite; para edificios de oficinas o almacenes, 2 plantas o 9 metros. -Usos característicos: los propios de la industria que tiene previsto

		<p>instalar G.E. Plastic de España, S.A.</p> <p>Usos prohibidos: los industriales no vinculados a la industria que se pretende instalar.</p> <p>Dentro del área se establece una <u>zona de protección</u> que comprende una franja de 300 metros de ancho, paralelamente al límite de la misma, donde no se permitirá ninguna construcción industrial, tolerándose solamente la ubicación de oficinas propias de la industrial, viviendas de vigilantes, aparcamiento o instalaciones complementarias, con una ocupación inferior al 1%. Se deberá respetar como zona de especial protección y arbolado en su totalidad, la parte alta, por encima de la cota 150 metros.</p>
--	--	--

ANEJO I
(AL TITULO CUARTO)
CALLEJERO

1.- CALLEJERO DE LA NORMA CC2

1.1.- CASCO ANTIGUO DE CARTAGENA

NOMBRE	NºPLANTAS MAXIMO	OBSERVACIONES
000010-Adarve	Cuatro (4)	P.E.R.I. Ca 2 (Parte)
000020-Aire	Cinco (5)	
000390-Alcalde Zamora	Cinco (5)	
000410-Alcolea Pza.	Cinco (5)	
000420-Alferez Prov. (García Lorca)	Cuatro (4)	
000480-Almendro Callejón	Tres (3)	
000520-Alto	Tres (3)	P.E.R.I. CA 4 (parte)
000550-Andino	Cuatro (4)	
000560-Angel	Tres (3)	P.E.R.I. CA 4 (parte)
000590-Antiguones	Dos (2)	P.E.R.I. CA 4
000600-Arco de la Caridad	Cuatro (4)	
000610-Arena	Tres (3)	
000650-Aurora	Tres (3)	P.E.R.I. CA 3
000670-Ayuntamiento Pza.	Cinco (5)	
000680-Balcones Azules	Tres (3)	P.E.R.I. CA 2 (parte)
000710-Baronesa Cuesta	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
000730-Barranco	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5 (parte)
000780-Bautista Antón	Tres (3)	Fachada para siete (7)
000790-Bealas	Cuatro (4)	
000800-Bodegones	Cinco (5)	
000810-Bola	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5
000830-Bretau Callejón(Rincón del Nazareno)	Tres (3)	
000840-Caballero	Cinco (5)	
000870-Campos	Cinco (5)	
000880-Canales	Cuatro (4)	
000890-Cantarerías	Tres (3)	
000910-Cañón	Cinco (5)	
000930-Caramel	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5
000950-Caridad	Cinco (5)	
000980-Carmen	Cinco (5)	
000990-Carnecerías	Cuatro (4)	
001010-Castellini Pza.	Cinco (5)	
001070-Ciprés	Tres (3)	
001090-Comedias	Cuatro (4)	
001100-Concepción	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
001110-Concepción Callejón	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
001120-C. Peralta Pza.	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1
001130-Conducto	Cinco (5)	
001150-Cruces	Dos (2)	P.E.R.I. CA 4
001160-Cruz	Dos (2)	
001170-Cuartel del Rey Pza.	Seis (6)	
001180-Cuatro Santos	Cinco (5)	
001190-Cura Callejón	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
001200-Chiquero	Dos (2)	P.E.R.I. CA 4
001207-Delfín	Tres (3)	
001250-Don Gil	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1
001260-Don Matías	Tres (3)	P.E.R.I. CA 4 (parte)
001270-Don Roque	Tres (3)	
001280-Don Tomás Subiela	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
002265-Orcel	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1

001310-Duque	Cinco (5)	
001360-Escalericas	Tres (3)	
001370-Escorial	Cuatro (4)	
001400-Esparto Callejón	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
001410-Estereros Callejón	Cinco (5)	
001420-Falsacapa	Tres (3)	P.E.R.I. CA 2
001430-Faquineto	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1
001470-Francisco Irsino	Cuatro (4)	
001510-Gral. L. Pinto	Cinco (5)	
001530-Gral. Ordóñez	Ocho (8)	
002642-Gral. Primo Rivera (Ronda)	Seis (6)	
001570-Gisbert	Seis (6)	
001580-Gloria	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 5 (parte)
001620-Herrero Callejón	Dos (2)	P.E.R.I. CA 5
001650-Honda	Cinco (5)	
001660-Horno	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 2 (parte)
001670-Hospital Pza.	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 4
001680-Huerto del Carmen	Tres (3)	
001700-Ignacio García	Tres (3)	P.E.R.I. CA 2 (parte)
001720-Intendencia	Cuatro (4)	
001730-Jabonerías	Cinco (5)	
001750-Jaime Bosch	Cinco (5)	
001760-Jara	Cinco (5)	
001800-Merced	Cinco (5)	
001810-José M ^a Artés	Cinco (5)	
001860-Juan XXIII Pza.	Cinco (5)	
001870-Junco Callejón	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1
001880-Lagueneta	Uno (1)	P.E.R.I. CA 4
001890-Lealtad	Dos (2)	P.E.R.I. CA 4
001920-Linterna	Dos (2)	P.E.R.I. CA 4
001930-Lizana	Tres (3)	
001960-Macarena	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5 (parte)
001970-M. Francés Cuesta	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 3 (parte)
002000-Marango	Tres (3)	P.E.R.I. CA 4 (parte)
002010-Marcos Redondo	Cinco (5)	
002030-Martín Delgado	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5
002060-Mayor	Cinco (5)	
002080-Medieras	Cuatro (4)	
002110-Mico callejón	Tres (3)	
002172-Molino	Uno (1)	P.E.R.I. CA 5
002140-Monjas Subida	Cinco (5)	
002150-Monroy	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5
002160-Montanaro	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
002175-Monte Sacro Sbda.	Uno (1)	P.E.R.I. CA 5
002180-Morería Alta	Tres (3)	P.E.R.I. CA 3
002181-Morería Alta Sbda.	Tres (3)	P.E.R.I. CA 3
002190-Morería Baja	Tres (3)	P.E.R.I. CA 3
002210-Muralla del Mar	Ocho (8)	
002220-Muralla de Tierra	Cuatro (4)	
002240-Niño	Cuatro (4)	
002250-Doctor Tapia Mtnz.	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
002270-Osario	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
002280-Palas	Cinco (5)	
002290-Palma La	Tres (3)	
002300-Par Plaza	Seis (6)	
002320-Paraiso	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 3
002330-Parque	Cinco (5)	
002350-Parra callejón	Cinco (5)	

002370-Pescadería	Tres (3)	
002400-Pijaco Callejón	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5
002420-Pocico Callejón	Tres (3)	P.E.R.I. CA 3
002430-Pólvora	Tres (3)	P.E.R.I. CA 3
002450-Portería Monjas	Tres (3)	
002460-Portillo Callejón	Dos (2)	P.E.R.I. CA 5
002470-Pozo	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 5 (parte)
002500-Príncipe de Vergara	Cinco (5)	
002530-Puerta de Murcia	Cinco (5)	
002540-P. de la Villa Pza.	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
003150-P. de la Villa	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
002570-Real	Siete (7)	
002590-Rey Pza.	Cinco (5)	
002610-Risueño Pza.	Cinco (5)	
002620-Roca	Dos (2)	P.E.R.I. CA 5
002630-Roldán Pza.	Cuatro (4)	
002660-Rosario	Dos (2)	P.E.R.I. CA 5
002680-Salitre	Cinco (5)	
002700-Sambazar	Tres (3)	P.E.R.I. CA 2
002710-San Agustín	Cuatro (4)	
002720-San Agustín Pza.	Cinco (5)	
002730-San Antonio Pobre	Tres (3)	
002740-San Antonio Rico	Tres (3)	
002760-San Crispín	Dos (2)	
002770-San Crispín Callejón	Dos (2)	P.E.R.I. CA 4
002790-S. Cristóbal Larga	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5 (parte)
002780-S. Cristóbal Corta	Tres (3)	
002810-San Diego	Cinco (5)	
002820-San Esteban	Dos (2)	P.E.R.I. CA 3
002840-San Fernando	Cuatro (4)	
002850-San Francisco	Cinco (5)	
002860-San Francisco Pza.	Cinco (5)	
002870-San Fulgencio Callejón	Cinco (5)	
002880-San Ginés Pza.	Cinco (5)	
002890-San Isidoro Callejón	Tres (3)	
002920-San Miguel	Cinco (5)	
002950-San Rafael	Tres (3)	
002960-San Roque	Cuatro (4)	
002970-S. Sebastián Pza.	Cinco (5)	
002980-San Vicente	Cuatro (4)	
002990-Sta. Florentina	Cinco (5)	
003010-Saura	Tres (3)	
003020-Scipión	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
003040-Segundilla	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
003050-Seña	Tres (3)	
003060-Sepulcro	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
003070-Serreta	Cinco (5)	
003080-Serreta Pza.	Cinco (5)	
003090-Sevillano Pza.	Cinco (5)	
003120-Soledad	Tres (3)	P.E.R.I. CA 1
003121-Soledad Callejón	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
003140-Sor Fca. Armendáriz	Cuatro (4)	P.E.R.I. CA 1 (parte)
003200-S. Antonio Subida	Cuatro (4)	
003220-S. Diego Subida	Tres (3)	
003260-Tahona	Dos (2)	P.E.R.I. CA 3 (parte)
003280-Tolosa Latour	Cinco (5)	
003310-Torre	Tres (3)	P.E.R.I. CA 2
003370-Trav. Sta. María	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1

003390-Tres Reyes Pza.	Cinco (5)	
240922-Trovero Marín	Siete (7)	
003430-Villalba Corta	Tres (3)	
003440-Villalba Larga	Tres (3)	P.E.R.I. CA 5 (parte)
003450-Villamartín	Cinco (5)	
003490-Yesera Callejón	Tres (3)	
003500-Yeseros	Dos (2)	P.E.R.I. CA 5
003510-Yeseros Callejón	Dos (2)	
003520-Zabala Pza. y C/	Dos (2)	P.E.R.I. CA 1
003530-Zorrilla Callejón	Tres (3)	

2.2.- CASCO ANTIGUO DE SANTA LUCIA.

NOMBRE	Nº PLANTAS MAX.	OBSERVACIONES
240055-Bardiza-Batería	Tres (3)	
240280-Ctra. de La Unión (Mompeán)	Seis (6)	
240630-Ctra. de Escombreras (Paseo del Muelle)	Cuatro (4)	La altura mínima será igual a la máxima
240205-Casino	Cuatro (4)	
240640-Paseo de Delicias	Seis (6)	Desde Ctra. La Unión a la subida al Castillo.
240640-Paseo de Delicias	Cuatro (4)	Resto.
240295-Francisco Jorquera	Cuatro (4)	
240805-Santiago	Cuatro (4)	

2.- CALLEJERO ANEXO DE LA NORMA VC3

2.1.- ENSANCHE DE CARTAGENA

NOMBRE	Nº PLANTAS MAX.	OBSERVACIONES
000030-Alameda de S. Antón	Diez (10)	
000400-Alcázar de Toledo (Picasso)	Dos (2)	Ciudad Jardín
000420-Alfárez Provisional (García Lorca)	Ocho (8)	Estética de zona de transición. (*)
000440-Alfonso X El Sabio	Siete (7)	Entre Alameda San Antón y C/Ramón y Cajal, en frente Norte (Automovilismo), de sobrepasarse la altura de siete plantas, deberá retranquearse toda la fachada, desde la primera planta, en cuantía de 3 mts. por planta que exceda de la séptima.
000450-Alfonso XIII, Paseo	Diez (10)	
000454-AlhamaExistentesNuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
000455-Alhambra	Cinco (5)	Parte en VA que se respeta con las alturas que se fijan en la misma.
000490-Almirante Baldasano	Seis (6)	
020013-Almirante Vierna (Poeta Miguel Hernández)	Cinco (5)	
000500-Almirante Bastarreche Pza.	Diez (10)	
000530-América Avda. de	Diez (10)	
000570-Angel Bruna	Ocho (8)	Estética de transición en Pza. López Pinto y Alfonso XIII. (*)
000592-Antón Martín Pza. de Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002230-Antonio R. Carratalá Pza. (Av.Murcia)	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	

000595-Aragón	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
000598-Aranjuez	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
000603-Archena	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
000614-Arganzuela Pza. de	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
000630-Asdrúbal	Seis (6)	
000640-Athenas	Cinco (5)	
000690-B. Hidalgo de Cisneros	Siete (7)	
000860-Calvo Sotelo Ciudad Jardín.	Dos (2)	
000920-Capitanes Ripoll	Diez (10)	
000850-Cabrera	Cinco (5)	
000940-Caravaca	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
000960-Carlos III	Seis (6)	Estética zona transición. (*)
000970-Carlos V	Siete (7)	
000995-C. Bonmatí Pza. de	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001015-Castilla Pza.	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001030-Castillo de Olite (Tierno Galván)	Siete (7)	Estética de transición desde la Muralla de Tierra a Paseo Alfonso XIII.(*)
000960-Carlos III	Ocho (8)	Tramo Plaza España-Juan Fernández. Estética de transición.(*)
001080-Ciudad de Mula (Guardia Civil, de la)	Cinco (5)	
020142-Crucero Baleares (Valle Inclán)	Dos (2)	Ciudad Jardín.
001209-Descalzas Pza. de	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
020152-Doctor Barraquer	Cinco (5)	
020154-Doctor Jiménez Díaz	Cinco (5)	
002550-Dr. Luis Calandre	Siete (7)	
001230-Doctor Marañón	Siete (7)	
001320-Duque Severiano	Siete (7)	
001380-Plaza España	Diez (10)	
001390-Esparta	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001415-Extremadura	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001416-Ezequiel Solana	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001440-Fenicia	Cuatro (4)	
001465-Francisco Celdrán	Cuatro (4)	
001460-Francisco de Borja	Ocho (8)	
001480-Fuente Alamo	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001485-Gaviota	Cuatro (4)	
001520-General Mola (Carmen Conde)	Siete (7)	Parte en Ciudad Jardín
002642-General Primo de Rivera (Ronda)	Ocho (8)	Estética zona transición. (*)
001550-General Sanjurjo (Ramón J. Sender)	Dos (2)	Ciudad Jardín.
001540-General Primo de Rivera (Alcalde Amancio Muñoz)	Cuatro (4)	Tramo Lonja-Pza. de Suances.
001555-Generalife	Cinco (5)	
001588-Gonzalo de Berceo	Una (1)	
001600-Grecia	Cinco (5)	
001605-Hermano P. Ignacio	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	

001675-Huerta de Murcia	Existente	
Nuevas edificaciones máximo Diez	(10) plantas.	
001330-Eduardo Marquina	Una (1)	
001710-Ingeniero la Cierva	Seis (6)	
001740-Jacinto Benavente	Cinco (5)	
001780-Jiménez de la Espada	Seis (6)	
001790-Jorge Juan	Ocho (8)	
001820-Juan de la Cosa	Ocho (8)	
001830-Juan de la Cueva	Seis (6)	
001956-Juan de la Cueva Prolong. (Luis Pasteur)	Seis (6)	
001840-Juan Fernández	Siete (7)	Estética zona de transición desde Pza. Juan XXIII al Paseo de Alfonso XIII. (*)
001866-Jumilla	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
Júpiter	Dos (2)	
001910-Licenciado Cascales	Seis (6)	Estética zona de transición. (*)
001940-Lope de Rueda	Seis (6)	Estética zona de transición. (*)
001950-Lorca	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001955-Luis Braille	Seis (6)	
001980-Mahón	Cinco (5)	
001990-Manuel W. de Guimbarda	Siete (7)	Estética zona de transición, desde C/ Carlos III al Paseo Alfonso XIII. (*)
002024-Tenor Mario Cruz Pza. de	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002040-Mártires de la Cruzada (Félix Martí Alpera)	Cinco (5)	Parte en Ciudad Jardín.
002050-Matías Montero (Enrique Martínez Muñoz)	Cinco (5)	Parte en Ciudad Jardín.
002070-Mazarrón	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001405-Méjico Pza. de	Diez (10)	
002090-Menéndez y Pelayo	Ocho (8)	
002100-Menorca	Cuatro (4)	
002230-Murcia Avda. de	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002220-Muralla de Tierra	Seis (6)	Estética zona de transición. (*)
002235-Neptuno	Dos (2)	
002260-Onésimo Redondo (Ricardo Codorniu Starico)	Dos (2)	Ciudad Jardín.
002325-Pardo Pza. del	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002362-Paseo Jardín	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002361-Paz	Dos (2)	
002410-Pintor Balaca	Seis (6)	
002415-Pintor Portela Avda.	Siete (7)	
001785-Poeta Pelayo Pza.	Ocho (8)	
002490-Príncipe de Asturias	Siete (7)	
002560-Ramiro de Maeztu (Miguel de Unamuno)	Dos (2)	Ciudad Jardín parte P.P. Urbincasa.
020378-Reina M ^a Cristina Pza.	Seis (6)	
002580-Reina Victoria Eugenia	Ocho (8)	
002600-Ribera S. Javier	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10)	
002640-Roma	Cinco (5)	
002645-Ronda de El Ferrol	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
001081-Ciudad de La Unión, Ronda	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002670-Salasas Pza. de.	Según Plan Parcial	

	Urbincasa	
002680-Salitre	Ocho (8)	Estética zona de transición. (*)
002685-Samaniego	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002750-San Basilio	Diez (10)	
002900-San Leandro	Nueve (9)	
002910-San Martín de Porres	Cinco (5)	
002940-San Pedro del Pinatar	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
002984-Organista Sánchez Medina Pza.	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	
003000-Santiago Ramón y Cajal	Siete (7)	Tramo Paseo-Jorge Juan.
003000-Santiago Ramón y Cajal	Cinco (5)	Tramo Jorge Juan-Pza. Hosp.
003030-Sebastián Feringan	Ocho (8)	Ensanche.
003030-Sebastián Feringan	Seis (6)	San Antón.
003110-Soldado Rosique	Diez (10)	
003130-Soller	Cuatro (4)	
003145-Suances Pza. de (Universidad Pza. de la)	Diez (10)	
003270-Tirso de Molina	Siete (7)	
003280-Tolosa Latour	Seis (6)	Estética zona transición. (*)
003290-Toreros Avda. de los	Seis (6)	
003313-Torre Pacheco	Existente	
Nueva edificación máximo	Diez (10) plantas.	
003330-Tolana	Existente	
Nueva edificación máximo	Diez (10) plantas.	
003340-Trafalgar	Ocho (8)	
003380-Trece de Septiembre (Ciudad de Orán)	Ocho (8)	
003425-Verónicas	Cuatro (4)	
002360-Victor Pradera (Cartagena de Indias)	Cinco (5)	
003480-Yecla	Existente	
Nuevas edificaciones máximo	Diez (10) plantas.	

2.2.- S ANTONIO ABAD

NOMBRE	Nº PLANTAS MAX.	OBSERVACIONES
020050-Amatista	Cuatro (4)	
020110-Canigó	Cinco (5)	
020110-Canigó Prolong.	Cuatro (4)	
020140-Colón	Cinco (5)	
020060-Coral	Cuatro (4)	
020065-Diamante	Cuatro (4)	
020070-Esmeralda	Cuatro (4)	
020077-Gema	Cuatro (4)	
020225-Hospitalidad	Cuatro (4)	
020090-Jade	Cuatro (4)	
020295-L. Martínez Roca	Cuatro (4)	
020170-López Aracil Prolong. (D ^o Urraca)	Cuatro (4)	
020250-J. López Martínez	Cuatro (4)	
020085-Madreperla	Cuatro (4)	
020370-Puyola	Cuatro (4)	
040275-Roldán	Cuatro (4)	
020055-Rubí	Cuatro (4)	
020470-Santa Lucía	Cinco (5)	
020080-Turquesa	Cuatro (4)	
020075-Zafiro	Cuatro (4)	

2.3.- LOS DOLORES

NOMBRE	Nº PLANTAS MAX.	OBSERVACIONES
080006-Alfonso XIII	Tres (3)	
080339-Floridablanca	Tres (3)	

2.4.- BARRIO PERAL

NOMBRE	Nº PLANTAS MAX.	OBSERVACIONES
320028-Almansa	Cuatro (4)	
320028-Almansa Pza.	Cuatro (4)	
320027-Alhucemas	Cuatro (4)	
320053-Bailén	Cinco (5)	
320075-Berizo	Cinco (5)	
320088-Brunete	Cuatro (4)	
320223-Covadonga	Cuatro (4)	
320303-Garellano	Cinco (5)	
320315-Guadalete	Cuatro (4)	
320295-Gabriela Mistral	Cuatro (4)	
320423-Lepanto	Cuatro (4)	
320518-Ocaña	Cinco (5)	
320557-Pavía	Cuatro (4)	
000570-Prolong. Angel Bruna	Seis (6)	
320528-Pajarita	Cuatro (4)	
320297-Trav. Gabriela Mistral	Cuatro (4)	

Notas.-

1. Cuando una manzana esté afectada por la norma Vc3 o Cc2 y algunas de las calles que la limitan no aparezca en el presente callejero, su altura máxima será de 4 plantas, en el Ensanche y de 2 plantas en los barrios, excepto cuando en los planos se señala el número máximo de plantas permitido.
2. En los planos de ordenación se rotula el número de plantas concretas que rige para ciertos tramos de calles o manzanas.

Se incorporan los códigos que tiene establecido el Negociado de Estadística para cada una de las calles.

(*) Para la zona de transición desde el casco antiguo hasta el Paseo de Alfonso XIII, con independencia de la norma concreta de aplicación, rigen las normas estéticas pertenecientes al Casco Antiguo (Cc), atemperadas con las siguientes excepciones:

- 1.- Se admiten los cuerpos volados cerrados de fábrica.
- 2.- En cuanto a materiales no le es de aplicación el parágrafo 5.3.2 y 5.3.3 de dicha Norma Cc.

ANEJO II
CATALOGO DE EDIFICIOS

En los planos de ordenación se señalan los edificios catalogados con un punto y un número, que corresponde con las tres últimas cifras del nº del catálogo, cuya relación es la siguiente.

Nº FICHA	DENOMINACION	SITUACION	OBSERVACIONES	EPOCA	ESTILO	GRº
16.002	Puerto de Cartagena	Puerto de Cartagena	Dentro del Conjunto Hº de Cartagena	Diversas		
16.003	Fuerte de Navidad	Muelle Navidad	Declarado B.I.C. disposición adicional 2ª según la Ley de 1985	XVII-XVIII	Neoclásico	1
16.004	Castillo de Galeras	Monte Galeras	"	XVIII	"	1
16.005	Castillo S. Julián	Monte S. Julián	"	XVIII	"	1
(16.216)	Castillo de la Atalaya	Monte Atalaya Barrio de la Concepción	"	XVIII	"	1
16.006	Pza. Héroes de Cavite	Puerto de Cartagena	Formada con terrenos ganados al mar			2
16.007	Monumento Héroes de Cavite	Pza. Héroes de Cavite	Rehecho a partir del vaciado de la obra primitiva	XX	Ecléctico	3
16.008	Edificio de Aduanas	Pza. Héroes de Cavite'		XX	Neoclásico	2
16.009	Edificio de Aduanas	Pza. Héroes de Cavite esq. C/ Maestranza		XX	Neoclásico	2
16.010	Ayuntamiento	Pza. Ayuntamiento	Incoado con fecha 27-1-86	XX	Modernista	1
16.011	Escalera Ayuntamiento	"	"	XX		1
16.012	Salón de Sesiones	"	"	XX	Ecléctico	1
16.013	Despacho del Alcalde	Pza. Ayuntamiento	Incoado con fecha 27-1-86	XX	Modernista	1
16.014	Gobierno Militar	Muralla del Mar	"	XVIII-XIX-XX	Ecléctico	3
16.015	Cuartel Instrucción	Maestranza nº 3	Interesante Portada	XVIII-XIX	"	3
16.016	Reales Atarazanas Cuartel Instrucción	"	"		"	3
16.017	Casa Palacio Pascual de Riquelme	Subida de las Monjas nº 3	"	XIX-XX	"	3
16.018	Casa nº 2	Pza. Ayuntamiento	"	XX	"	3
16.019	Conjunto-calles: Vergara, Ordóñez y Muralla del Mar	C.H. Cartagena	Es necesaria una actuación urgente sobre el conjunto para que no pierda su identidad	"	"	2
16.020	Casa nº 9	Príncipe de Vergara	Desaparecida	"	"	"
16.021	Casa nº 7	"	"	XX	Ecléctico	3
16.022	Casa nº 2	Muralla del Mar	"	XX	"	3
16.023	Casa nº 5			XX		
16.024	Edif. Intendencia de Marina	Muralla del Mar nº 13	Atribuido a Juan de Villanueva. Interesante patio dórico interior	XVIII-XIX-XX	Neoclásico y Ecléctico	2
16.025	Patio Edif. Intendencia	"	"	XVIII-XIX-XX	"	2
16.026	Casa nº 33	C/ Muralla del Mar	"	XX	Ecléctico	3
16.027	Hospital Militar	"	Destacan en el interior dos bellos patios y una escalera monumental de tres pisos.	XVIII-XIX	Neoclásico	1
16.028	Sector Cerro de la Concepción	Idem.	Incluye tres sectores. Declarado M.H. por Decreto 774/71 B.O.E. 20-4-71			1
16.029	Castillo de la Concepción	Colina de Esculapio Parque Torres	"	XIV al XVIII	Restos Romanos	1

16.030	Torre Linterna	Castillo de la Concepción	"	XVI-XVII		1
16.031	Puerta Antonelli	"	(Construida por J.B. Antonelli. Coronada por el escudo de los Austrias. Restos murallas árabes.)	XVI	Renacimiento	1
16.032	Catedral Antigua	Cuesta de la Baronesa	"	XVI al XIX	Renacimiento, Barroco y Ecléctico. Restos Romanos.	1
16.033	Casa Palacio de la Condesa de Peralta	Pza. Condesa de Peralta	DESAPARECIDA			
16.034	Conjunto C/ del Aire	C/ del Aire	Calle de trazado recto, con edificaciones de interés		Ecléctico y Modernista	2
16.035	Iglesia de Santa María de Gracia		Fachada principal inacabada. Se encuentra en proceso de restauración.	XVIII-XIX-XX	Barroco y Ecléctico	2
16.036	Capilla de Medinaceli	Iglesia Sta. M ^a de Gracia	Interesante la ondulación de la cornisa de la cúpula.	XVIII	Barroca	1
16.037	Capilla California	"	Obra de Nicolás de Rueda. Imágenes procesionales de Sánchez Lozano y Benlliure.	XVIII	"	2
16.038	Casa n° 22	C/ del Aire	Desaparecida	XIX-XX	Ecléctico	3
16.039	Casa n° 10	"	-	XX	"	3
16.040	Casa n° 18	"	-	XX	"	3
16.041	Casa n° 11	"	-	XX	Art. Decó	3
16.042	Casa n° 4	"	Interesantes vidrieras en la Planta alta	XX	Modernista	3
16.043	Real Sociedad Económica	C/ del Aire n° 29	Sobresalen en el interior la sala de sesiones y la Biblioteca. Interesante pinacoteca.	XIX-XX	Ecléctico	2
16.044	Casa n° 1	C/ del Cañón	-	XX	"	3
16.045	Casa n° 6	"	Interesante la escalera de acceso con lucernarios.	XX	"	3
16.046	Palacio del Almirante Escaño	C/ Medieras n° 6	Portada Barroca. Siglo XVIII. Típicos miradores de madera.	XVIII-XIX	Barroco y Ecléctico	3
16.047	Conjunto C/ Mayor	C/ Mayor	Interesantes edificios de arquitectura ecléctica y modernista. Es conveniente cortar el proceso de transformación que está sufriendo			3
16.048	Casa n° 2	"	-	XIX-XX	Ecléctico	3
16.049	Casa n° 3	"	-	XX	Modernista	3
16.050	Casa n° 4	"	-	XX	Ecléctico	3
16.051	Casa n° 15	"	Casa Cervantes. Actual Caja de Ahorros de Alicante y Murcia. Interior vaciado.	XIX-XXXX	Modernista	2
16.052	Casino de Cartagena	C/ Mayor n° 17	Antiguo edificio Barroco, sólo queda la portada.	XVIII-XIX-XX	Barroco Modernista y Ecléctico	2
16.053	Fachada del Casino	"	-	XIX-XX	Ecléctico	1

16.054	Portada del Casino	"	Pertenece al antiguo Palacio del Marqués de Camacho. Escudo con símbolos masones.	XVIII	Barroco	1
16.055	Patio del Casino	"	-	XIX	Ecléctico	2
16.056	Escalera del Casino	"	Escalera imperial de acceso a plantas principales.	XIX-XX	"	2
16.057	Iglesia Castrense de	C/ Mayor	Ha sufrido una gran transformación. Sólo queda la primitiva cúpula y la capilla Marraja.	XVIII-XX	Barroco y Ecléctico	3
16.058	Capilla Marraja	Iglesia Santo Domingo	Interesante cúpula y retablo Barroco con pinturas. Imágenes procesionales de J. Capuz.	XVIII	Barroco	1
16.059	Casa Llagostera	C/ Mayor nº 23	Interesante ornamentación con azulejería en exterior e interior.	XX	Modernista	1
16.060	Casa nº 37	C/ Mayor nº 37	-	XX	Modernista	3
16.061	Conjunto Plaza del Rey	Pza. del Rey	Ha sido muy transformada.	—		3
16.062	Arsenal Militar	"	Construido según planos de S. Ferigán. Consta de: Almacenes, talleres, cuartel y edificios anexos.	XVIII-XIX-XX	Barroco-Neoclásico y Ecléctico	3
16.063	Puerta del Arsenal	Plaza del Rey	Portada de Tomás Tellerie "1865"	XIX	Neoclásico	2
16.064	Almacén General del Arsenal	"	-	XVIII	Barroco	2
16.065	Casa nº 6	C/ Comedias	-	XX	Ecléctico	3
16.066	Casa nº 20	Plaza del Rey	Decoración exterior con esgrafiados	XX	"	3
16.067	Casa nº 8	Plaza Castellini	-	XIX-XX	"	3
16.068	Conjunto Puertas de Murcia	Puertas de Murcia	Antiguo trazado desde el	XVII	—	1
16.069	Palacio de Capitanía General	Puertas de Murcia nº1	Fachadas laterales con estructuras primitivas	XVIII-XVIII XIX-XX	Barroco-Neoclásico y Ecléctico	3
16.070	Casa del Marqués de Fuente-Sol	Plza. Castellini números 9 y 11		XIX-XX	Ecléctico	3
16.071	Casa nº 5	Puertas de Murcia	-	XX	"	3
16.072	Casa nº 7	"	-	XIX-XX	"	3
16.073	Casa nº 14	"	Sobre la primitiva construcción se levantó un cuerpo de dos plantas en 1.920	XX	Modernista	3
16.074	Casa nº 20	Puertas de Murcia, esq. a Sta. Florentina	-	XX	Ecléctico	3
16.075	Edif. El Pasaje Conesa	Puertas de Murcia esq. a subida San Antonio	Interesante pasaje comercial	XIX	-	
16.076	Pasaje Conesa	"	Pasaje de estructura de vidrio y hierro	XIX	"	1
16.077	Salón Árabe de Casa Valarino	C/ Puertas de Murcia nº 2	Curioso Salón decorado con piezas de la ant. .XIX fábrica de loza de Valarino. Autor O. Rambault		Neoárabe	2
16.078	Casa Spottorno.	Antiguo Banco de España	Puerta de Murcia, nº 22También. Casa Pedreño. Salón Ecléctico	XX	Ecléctico	2
16.079	Casa nº 12	Castellini. Esq. Puertas de Murcia	-	XX	"	3
16.080	Casa Palacio del General	C/ Sagasta nº 33	Actual residencia de los padres	XX	"	2

	Aznar		claretianos. Iglesia de una sola nave			
16.081	Casa números 30 y 32	"	Pinturas de Wssell de Guimbarda	XX	"	2
16.082	Casa del Niño	C/ Tolosa Latour	Pabellones exentos en el patio	XX	"	2
16.083	Escuela del Rosario Bazán	C/ Real		XX	"	3
16.084	Conjunto C/ del Carmen	C/ del Carmen	Interesante conjunto de edificios de tipología homogénea: miradores, cornisas, decoración	-	-	1
16.085	Casa nº 2	C/ del Carmen esq. Sta. Florentina	-	XIX-XX	Ecléctico	3
16.086	Casa nº 12	C/ del Carmen	-	XIX-XX	"	3
16.087	Iglesia del Carmen	C/ del Carmen, 14	-	XVIII	Barroco	2
16.088	Casa nº 15	"	Bella decoración en azulejería	XX	Ecléctico	3
16.089	Casa nº 18	C/ del Carmen	-	XIX-XX	Ecléctico	3
16.090	Casa nº 18 B	"	-	XX	"	3
16.091	Casa nº 33	"	-	XIX-XX	"	3
16.092	Casa nº 35	"	-	XIX-XX	"	3
16.093	Casa nº 37	"	Actualmente deshabitada y en fase de ruina	XIX-XX	"	3
16.094	Casa nº 45	"	Interesante mirador en ángulo	XIX-XX	"	3
16.095	Casa nº 47	"	-	XIX-XX	"	3
16.096	Casa nº 49	"	-	XIX-XX	"	3
16.097	Casa nº 54	"	-	XIX-XX	Modernista	3
16.098	Casa Dorda	C/ del Carmen	-	XIX-XX	"	2
		números 55-57				
16.099	Patio de la Casa Dorda	C/ del Carmen	Interesante decoración Neo-Hazarí	XIX-XX	Neoárabe	2
16.100	Casa nº 76	"	-	XX	Modernista	3
16.101	Conjunto C/ Santa Florentina	C/ Santa Florentina	Traz. de gran uniformidad en las construcciones	—		2
16.102	Conjunto C/ San Fernando	C/ San Fernando	Muy transformada por su ambiente comercial	—		2
16.103	Cerro del Molinete	El Molinete	Yacimiento arqueológico Lugar Etnológico: (Dos Molinos)	—		1
16.104	"Las Siervas de Jesús"	C/ Angel Bruna	-	XX	Neogótico	3
16.105	Capilla Casa Misericordia	C/ San Diego nº 23	Corresponde a la Casa de Misericordia N° de inventario	XIX	Neogótico	2
16.106	Escuela de Huérfanos de Suboficiales	C/ Angel Bruna, 3	DESAPARECIDA	—	-	1
16.107	Casa de los Catalanes	C/ Angel Bruna números 8, 10, 12	-	XX	Ecléctico	3
16.108	Edificio Peñarroya	Paseo Alfonso XIII nº 16	Exento	XX	Modernista	3
16.109	Casa Maestre	Plaza España	Actual Colegio Carmelitas	XIX	"	1
16.110	Patio de la Casa Maestre	"	Patio Neoárabe con decoración de yeserías. Cúpula de hierro y vidrio	XX	Neoárabe	1
16.111	Conjunto C/ Serreta	-Caridad-Gisbertldem	—	-		2
16.112	Escuelas Graduadas	C/ Gisbert nº 4	Incoado con fecha 19-12-86	XX	Ecléctico	1
16.113	Casa nº 12	Plaza Risueño	-	XX	Modernista	3
16.114	Casa nº 10	"	-	XX	Ecléctico	3
16.115	Casa nº 3	C/ D. Roque	-	XX	Modernista	3

					Ecléctico	
16.116	Casa nº 9	Plaza Risueño	-	XX	Ecléctico	
16.117	Casa nº 12	C/ Caballero	-	XX	"	3
16.118	Casa Palacio nº 1	C/ Caridad	Interesante casa de tipología cartagenera con jardín adosado; actualmente deshabitado	XIX	"	3
16.119	Casa nº 20	C/ Caridad	-	XX	Ecléctico	3
16.120	Iglesia de la Caridad	"	Obra de T. Tallarie contiene importantes pinturas de Wssell de Guimbarða	XIX	Neoclásico	1
16.121	Capilla de las Animas	Iglesia Caridad	Decoración en rocalla	XVIII-XIX	Barroco	1
16.122	Casa nº 1	Francisco Irsino	-	XIX-XX	Ecléctico	3
16.123	Casa nº 6	Plaza del Sevillano	-	XX	"	3
16.124	Casa nº 8	Plaza Serreta	-	XX	Modernista-Ecléctico	3
16.124 Bis	Casa nº 16	C/ Serreta	-	XX	Ecléctico	3
16.125	Palacio de Lurbe	C/ Serreta nº 16	-	XX	"	3
16.126	Parque de Artillería	Plaza del Parque	Ha sufrido numerosas reformas, quedan restos originales visibles en C/ del Parque	XVIII	Neoclásico	3
16.127	Conjunto Plaza San Diego	Plaza San Diego	—	-		2
16.128	Iglesia de San Diego	"	Conserva una capilla anexa de la Orden	XVII-XVIII-XX	Barroco Ecléctico	2
16.129	Fachada Iglesia San Diego	"	-	XX	Neorrománico	2
16.130	Farola Plaza San Diego	"	Antes se encontraban en Plaza de la Merced	XIX	Ecléctico	
316.131	Casa de Misericordia	C/ San Diego nº 23	Elementos interesantes: Patio, Capilla, Escalera	XIX-XX	"	3
16.132	Portada de la Casa de la Misericordia	Casa de la Misericordia	-	XIX-XX	"	2
16.133	Escalera Casa Misericordia	"	Escalera tipo Imperial	XIX-XX	"	2
(16.105)	Capilla Casa Misericordia	"	(Por error nº catálogo 16.105)	XIX	Neogótico	2
16.134	Conjunto Plaza Merced	Plaza Merced	Trazado primitivo del	XVIII	—	2
16.135	Palacio Aguirre	Plaza Merced nº 16	Declarado M.H.A. por Real Decreto 561/82 con fecha 1-2-82 (B.O.E. nº 66 de 18-3-82)	XX	Modernista	1
16.136	Escalera Palacio Aguirre	Palacio Aguirre	"	XX	"	1
16.137	Salón Palacio Aguirre	"	Fresco del pintor Cecilio Plá	XX	"	1
16.138	Despacho del Palacio Aguirre	-	XX	"	1	
16.139	Capilla Palacio Aguirre	"	2 vidrieras de P. Dagrant de Bordeaux (1.902)	XX	Neogótico	1
16.140	Edificio Márquez	Plaza Merced, 10	-	XX	Modernista	3
16.141	Casa nº 27	Plaza Merced	-	XX	Ecléctico	3
16.142	Casa nº 1	C/ Gloria esqu. San Diego	-	XX	"	P
16.143	Casa nº 11	C/ del Alto	-	XX	"	P

16.144	Casa nº 15	C/ del Angel	-	XX	"	3
16.145	Casa nº 26	"	-	XX	"	P
16.146	Casa nº 2	Plaza del Hospital	-	XX	"	P
16.147	Cuartel de Antiguones (España 18)	"	Bajo cimientos restos arqueológicos	XVIII-XIX	Neoclásico	2
16.148	Conjunto C/ Saura	C/ Saura	Trazado primitivo del siglo	XVII	—	2
16.149	Casa nº 14	"	-	XX	Ecléctico	3
16.149	(Bis)Casa números 15-17	C/ Saura	-	XX	Ecléctico	P
16.150	Colegio-Patronato Sagrado Corazón	C/ Saura nº 33	Interesante Patio central de madera, Teatro y Capilla	XIX-XX	"	2
16.151	Patio Patronato Sagrado Corazón	-		XX	"	2
16.152	Teatro	"	-	XX	"	2
16.153	Conjunto C/ Cuatro Santos	C/ Cuatro Santos	Calle trazado recto y muy uniforme Casas de 1900 con miradores típicos y muy igualados de altura	..	—	2
16.154	Casa nº 1	"	-	XX	Ecléctico	P
16.155	Casa nº 11	"	-	XX	"	P
16.156	Casa nº 18	"	En la esquina: Hornacina con uno de los 4 Santos de Cartagena	XX	"	P
16.157	Casa nº 19	"	-	XX	"	P
16.158	Casa nº 37	C/ Cuatro Santos esq.	Plaza San Ginés	XIX-XX	"	3
16.159	Casa nº 38	C/ Cuatro Santos	Interesante labor de forja	XIX-XX	"	3
16.160	Casa nº 1	Plaza San Ginés	Actualmente sólo conserva planta baja y primer piso	XVIII-XIX-XX	Barroco	2
16.161	Casa nº 4	C/ del Duque	Gran mirador en el eje central	XIX	Ecléctico	3
16.162	Casa nº 32	C/ del Duque	-	XX	Ecléctico	3
16.163	Farolas	C/ del Duque	-	XIX	"	3
16.164	Conjunto	C/ San Francisco	Idem Edificios Modernista y Eclécticos	-	"	2
16.165	Casa nº 24	C/ San Francisco	-	XX	Modernista	3
16.166	Casa nº 12	"	-	XX	Ecléctico	3
16.167	Casa nº 15	C/ San Francisco esq. San Antonio el Pobre	Fechado en 1.927	XX	"	3
16.168	Casa nº 13	C/ San Francisco	-	XX	"	3
16.169	Casa nº 3	C/ San Francisco	-	XX	"	3
16.170	Casa Tárraga	C/ Palos nº 12, esq. C/ Campos	Recién restaurado	XX	Modernista	3
16.171	Conjunto Plaza San Francisco	Idem	Conjunto Arq. importante Edif. con gran homogeneidad estilística	—		2
16.172	Monumento a Isidoro Maiquez	Plaza San Francisco	Escultura de bronce de Ortells. Ha sido restaurado recientemente	XX	-	2
16.173	Casa nº 1	"	-	XX	Ecléctico	3
16.174	Casa nº 2	"	-	XX	"	3
16.175	Casa nº 4	"	Restaurada recientemente	XX	"	3
16.176	Casa Maestre Actual	Plaza San Francisco nº 5	Proyecto de Coquilat Llofriú, construída	XX	Modernista	2

			por V. Bernal Broquetas. En su interior conserva artesanados, frescos y vidrieras. Resto vaciado			
16.177	Casa nº 1-3	C/ Adarve	En la portada: Escudo	XVIII-XIX	Barroco	3
16.178	Casa Palacio del Marqués de Valmar	C/ Balcones Azules nº 2	Interesante portada	XIX	Neoclásico	3
16.179	Casa nº 21	C/ Honda	-	XX	Ecléctico	3
16.180	Casa Palacio R. Doggio	C/ Honda nº 11	Desaparecida	—		
16.181	Casa nº 9	C/ Honda	-	XX	Ecléctico	3
16.182	Conjunto C/ Jara	Idem	Edificios Modernistas y Ecléctico. En la Pza. de los 3 Reyes: ruinas romanas	—		2
16.183	Casa nº 15	C/ Jara	-	XIX	Neorrenacimiento	2
16.184	Casa nº 25	C/ Jara	-	XX	Modernista	3
16.185	Casa nº 27	C/ Jara	Fecha en 1.907. Interesante portada	XX	"	2
			Modernista			
16.186	Casa Palacio Viuda de Molina	C/ Jara nº 28	Incoado: 24-2-86. En el interior interesante pinacoteca, esculturas y muebles de la época	XVIII-XIX	Barroco Neoclásico	2
16.187	Casa nº 30	C/ Jara	-	XX	Ecléctico	3
16.188	Gran Hotel	C/ Jara nº 31, esq. C/ Aire	Incoado: 2-7-84. B.O.E. nº 173 (30-7-84). Interior vaciado	XX	Modernista	1
16.189	Casa nº 13	C/ del Aire	Desaparecida	—	-	
16.190	Conjunto recinto amurallado	-	Se conserva: muralla de tierra (Arsenal- E. Bazán) M.S. José M. de tierra y M. de Mar. Declarados BIC, disposición adicional segunda (Ley 1985)XVIII-116.191 Muralla del Mar, Lado Sur Paseo del Muelle Alfonso XII	XVIII	Neoclásico	1
16.192	Muralla del Mar, lado Este	Cuesta del Batel	"	XVIII	"	1
16.193	Caballerizas del Cuartel de Antiguones	Pza. Bastarrece	Construcción en la parte baja de las murallas	XVIII	"	2
16.194	Murallas Fortificaciones de San José	Monte de S. José	-	XVIII	"	1
16.195	Muralla de Tierra, lado Norte	"	Tiene adosadas construcciones de servicio, al desaparecer su función original	"	"	1
16.196	Muralla de Tierra, lado Oeste	Arsenal Militar y Empresa Bazán	"	"	"	1
16.197	Antiguo Cuartel del Rey	Pza. Cuartel del Rey (Portada)	Sólo se conserva la portada y escudo del XVIII. En un muro lateral: Escudo Felipe II.	XVII-XVIII	Barroco	2
16.198	Casa nº 10S. Antonio el Pobre	En la esq.: Gran Mirador	XIX-XX	Ecléctico	3	
16.199	Casa nº 6	C/ Maestranza	-	XX	"	3

16.200	Casa nº 12	C/ San Fernando	-	XX	"	P
16.201	Casa nº: 53-55	C/ San Fernando esq. Sta. Florentina y Morerías	-	XIX-XX	Ecléctico	P
16.202	Casa nº 1	C/ Gisbert	-	XX	"	P
16.203	Casa nº 4	C/ Montanaro	-	XX	Modernista	P
16.204	Hotel Los Habaneros	C/ San Diego, 58	-	XX	Ecléctico	P
16.205	Casa nº 21	C/ Jara	Fachada lateral: Escudo de piedra	XVIII-XIX	Barroco	3
16.206	Casa nº 8	"	Antiguo Colegio Maristas Pza. San Agustín nº 8 Interior vaciado, habilitado para viviendas	XX	Ecléctico	P
16.207	Estación de Ferrocarril	Pza. Estación	-	XIX-XX	"	2
16.208	Torre Ciega	Ctra. del Hondón	Declarada zona arqueológica de la Torre Ciega. Decreto 3.482/1963, con fecha 28-11-63. (B.O.E. 18-12-63)	I	Romano	1
16.209	Hospital de la Cruz Roja	Alameda San Antón	Edif. Exento	XX	Ecléctico	3
16.210	Talleres Bibiano Alcaraz	C/ Reina Victoria nº 4	Decoración exterior de esgrafiados	XX	"	P
16.211	"Ciudad Jardín"	"Ciudad Jardín"	Barrio distribuido en cuadrículas con viviendas de tipología uniforme. Años 20	XX	"	3
16.212	Fábrica de la Luz	Alameda San Antón	-	XX	"	3
16.213	Almacenes Camping	C/ Juan Fernández (Barrio de Peral)	-	XX	"	3
16.214	Residencia de Ancianos	Avda. Pío XII nº 11	-	XX	"	3
16.215	Capilla Residencia de Ancianos"	-	XX	"	3	
16.216	Castillo de la Atalaya	Monte Atalaya (Barrio de la Concepción)	Declarado BIC	XVIII	Neoclásico	1
16.217	Casa nº 25	C/ Santa Florentina Barrio Los Barreros	Casa Residencial Exenta	XX	Ecléctico	P
16.218	Igl. Corazón de María	Pza. Iglesia (Barrio Peral)	Fachada de caracteres Neogóticos	XX	Neogótico	2
16.219	Castillo de los Moros	Cabezo de los Moros	Declarado BIC, disposición adicional 2ª Ley 1985	XVIII	Neoclásico	1
16.220	Igl. de Santiago	Paseo de las Delicias (Santa Lucía)	-	XVIII	Barroco	3
16.221	"El Pinacho"	Pza. El Pinacho (Santa Lucía)	Construcción de uso hidráulico	XVIII	-	2
16.222	Portada del Cementerio de Ntra. Sra. de los Remedios	Santa Lucía	-	XIX-XX	Ecléctico	2
16.223	Igl. Ntra. Sra. de los Remedios	Cementerio	-	XIX	"	2
16.224	Panteón Pedro Conesa y Calderón	"	-	XX	Modernista	3

16.225	Panteón Celestino Martínez	"	-	XX	Neoegipcio	3
16.226	Panteón de Manuel Pico y Juan Crespo	"	-	XX	Ecléctico	3
16.227	Panteón Familia Pedreño y DeuCementerio		-	XX	Ecléctico	3
16.228	Panteón de Aguirre	"	-	XX	Neoegipcio	3
16.229	Iglesia San Antón	Pza. Iglesia (Barrio San Antón)	-	XVIII-XIX-XX	Barroco y Ecléctico	3
16.230	El Castillito	C/ Floridablanca nº 31 - (Barrio Los Dolores)		XIX	Ecléctico	2
16.231	Iglesia Los Dolores	Pza. de la Iglesia (Los Dolores)	-	XVIII-XIX-XX	Barroco Neoclásico y Ecléctico	P
16.232	Torre Llagostera (Huerto de las Bolas)	Km. 433 Ctra. a Madrid (Los Dolores)	-	XX	Ecléctico	2
16.233	Huerto de los Turbintos	Santa Ana	-	XX	"	3
16.234	Casa Finca "El Retiro"	Ctra. Madrid- Cartagena Km. 433 (Barrio Los Dolores)	-	XX	"	3
16.235	Villa Pilar	Santa Ana	-	XX	"	P
16.236	Depósito de Aguas del Inglés	Canteras	-	XX	"	3
16.237	Casa del Inglés	Ctra. Perín a Cuesta Blanca	Casa Residencial 1.908	XX	"	P
16.238	Ermita de Perín	Perín	-	XVIII	Barroco	2
16.239	Ermita de San Antonio de Padua	Tallante	-	XVIII	"	3
16.240	Ntra. Sra. de la Guía (Ermita)	La Guía	Se concluyó en 1.736	XVIII	"	3
16.241	Igl. de la Inmaculada	La Aljorra	Fachada Neomudéjar	XVIII-XIX-XX	Barroco y Ecléctico	2
16.242	Torre Galín	La Aljorra	-	XX	Ecléctico	3
16.243	Torre Asunción de los Avilese	La Aljorra	Construida en 1904	XX	"	3
16.244	Ermita de la Asunción	Torre de la Asunción	"	XX	"	3
16.245	Ermita de la Aparecida	La Aparecida	"	XVIII	Barroco	3
16.246	Casa Finca Lo Treviño	Ctra. La Palma Sta. Ana	Conserva una lápida de Felipe III y un escudo de la época de los Austrias	XIX-XX	Ecléctico	3
16.247	Casa de D. Diego Pérez Espejo	Ctra. de La Aparecida (La Palma)	Decoración Neonazarí	XX	"	3
16.248	Ermita de San José	El Lentiscar (La Palma)	Estado actual ruinoso	XVIII-XIX	Barroco	3
16.249	Iglesia Sta. Florentina	La Palma	Fachada y torre restaurada recientemente	XIX	"	3
16.250	Iglesia Ntra. Sra. de Los Llanos	El Algar	Reformada totalmente la fachada y primer cuerpo de la torre	XIX	Alterada	-
16.251	Casa de los Rubios	C/ Antonio Rubio (El Algar)	En restauración	XX	Ecléctico	3

16.252	Teatro Apolo	El Algar	Fecha 1905	XX	"	-
16.253	Villa Antonia	Ctra. La Palma Pozo Estrecho	-	XX	"	3
16.254	Villa Carmen	"	-	XX	"	3
16.255	Torre Nueva	Ctra. La Palma Pozo Estrecho	Decoración Neoárabe	XIX	Ecléctico	3
16.256	Igl. S. Fulgencio	"	-	XVIII	Barroco	2
16.257	Torre del Negro	El Algar	Incoado con fecha 19-11-86. Estado ruinoso	XVI	Renacimiento	1
16.258	Monasterio S. Ginés de la Jara y Capillas Monte	Ctra. Cartagena Cabo de Palos	Incoado con fecha 22-10-81 (B.O.E. n° 300 de 16-12-81)	XVII-XVIII	Renacimiento y Barroco	1
16.259	Claustro S. Ginés de la Jara	Ctra. Cartagena Cabo de Palos	Planta del XVII remodelada en el	XXXVII	Barroco	1
16.260	Faro de Cabo Palos	Cabo de Palos	Incoado 96/84, con fecha 2-7-84 (B.O.E. n° 173 del 30-7-84)	XIX	Neoclásico	1
16.261	Igl. de San Roque	Alumbres	Fachada y torre remodeladas	XVIII	Alterada	3
16.262	Torre Vigía de Santa	La Azohía	Incoado con fecha 19-XVI-116.262 Bis Baños Termales Isla Plana			
16.263	Igl. San Juan	El Albuñón	-	XVIII	Alterada	P
16.264	Molino de Viento de agua	Campo de Cartagena	Incoado 10-1-86 (B.O.E. 4-12-86)	—		1
16.265	Molino de Viento Harinero	Campo de Cartagena	"	—		1
16.266	Casa n° 1	C/ Cuesta de la Baronesa	-	XX	Ecléctico	P
16.267	Casa n° 3	"	-	XX	"	P
16.268	Casa n° 5-7	"	-	XIX-XX	"	P
16.269	Casa n° 1	Pza. Condesa de Peralta	Interior vaciado	XX	Ecléctico	P
16.270	Casa n° 5	"	-	XX	"	P
16.271	Casa n° 3	C/ Cuatro Santos	-	XX	"	P
16.272	Casa n° 8	"	-	XX	"	P
16.273	Casa n° 9	"	-	XX	"	P
16.274	Casa n° 10	"	-	XX	"	P
16.275	Casa n° 12	"	-	XX	"	P
16.276	Casa n° 14	"	-	XX	"	P
16.277	Casa n° 16	"	-	XX	"	P
16.278	Casa n° 24	"	-	XX	"	P
16.279	Casa n° 26	"	-	XX	"	P
16.280	Casa n° 28	"	-	XX	"	P
16.281	Casa n° 30	"	-	XX	"	P
16.282	Casa n° 33	"	-	XX	"	P
16.283	Casa n° 32	"	-	XX	"	P
16.284	Casa n° 35	"	-	XX	"	P
16.285	Casa n° 34	"	-	XX	"	P
16.286	Casa n° 40	"	-	XX	"	P
16.287	Casa n° 41	"	-	XX	"	P
16.288	Casa n° 1	C/ del Aire	-	XX	Ecléctico	P
16.289	Casa n° 2	"	-	XX	"	P

16.290	Casa nº 12	"	-	XX	"	P
16.291	Casa nº 14	"	-	XX	"	P
16.292	Casa nº 16	"	-	XX	"	P
16.293	Casa nº 17	"	Los edificios colindantes le han sobrepasado en altura	XX	"	P
16.294	Casa nº 20	"	-	XX	"	P
16.295	Casa nº 21	"	-	XX	"	P
16.296	Casa nº 24	"	DESAPARECIDO	—	-	P
16.297	Casa nº 27	"	-	XX	Ecléctico	
16.298	Casa nº 33	"	-	XX	"	P
16.299	Casa nº 3	C/ Cañón	-	XX	"	P
16.300	Casa nº 3	"	-	XX	Remodelada	-
16.301	Casa nº 7	"	-	XX	"	P
16.302	Casa nº 9	"	DESAPARECIDO	XX	"	P
16.303	Casa nº 4	Muralla del Mar	-	XX	"	P
16.304	Casa nº 4	C/ Príncipe de Vergara	-	XX	"	P
16.305	Casa nº 5	"	-	XX	"	P
16.306	Casa nº 2	Maestranza	Actual local de Cáritas, antiguo asilo	XIX	Remodelada	P
16.307	Casa nº 1	Alcalde Zamora	-	XX	"	3
16.308	Casa nº 5	C/ Mayor	-	XX	"	P
16.309	Casa nº 7	"	DESHABITADA	XX	"	P
16.310	Casa nº 8	"	-	XX	"	3
16.311	Casa nº 12	"	-	XIX-XX	"	P
16.312	Casa nº 14	"	-	XX	"	P
16.313	Casa nº 16	"	-	XX	"	P
16.314	Casa nº 18	"	-	XX	"	P
16.315	Casa nº 20	"	-	XIX-XX	"	P
16.316	Casa nº 25	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.317	Casa nº 39	"	-	XIX	Ecléctico	3
16.318	Casa nº 41	"	-	XX	"	3
16.319	Casa nº 43	"	Restaurada recientemente	XX	"	3
16.320	Casa nº 49	C/ Sagasta	-	XX	"	P
16.321	Casa nº 8	C/ Comedias	-	XX	"	
16.322	Casa nº 1	C/ Bodegones	-	XIX-XX	"	
16.323	Casa nº 2	Puertas de Murcia	En su interior salón árabe de Valarino. Inventariado con el nº 16.077	XX	"	2
16.324	Casa nº 3	Puertas de Murcia	La fachada fue restaurada por Rico en 1.906	XX	Ecléctico	P
16.325	Casa nº 4	"	-	XX	"	3
16.326	Casa nº 6	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.327	Casa nº 16	"	-	XX	"	P
16.328	Casa nº 7	Morería Baja	-	XX	"	-
16.329	Casa nº 38	"	-	XX	"	-
16.330	Casa nº 38	Pza. Castellini	-	XX	"	P
16.331	Casa nº 1	C/ Jara	En la esq. Hornacina con uno de los 4	XX	"	P

			Santos de Cartagena			
16.332	Casa nº 2	"	"	XX	"	P
16.333	Casa nº 20	"	Planta baja muy desvirtuada por bajo comercial	XX	"	P
16.334	Casa nº 22	"	-	XX	"	P
16.335	Casa nº 24	"	-	XX	"	P
16.336	Casa nº 26	"	-	XX	"	P
16.337	Casa nº 7	C/ Honda	-	XX	"	P
16.338	Casa nº 12	"	-	XX	"	P
16.339	Casa nº 16	"	-	XX	"	P
16.340	Casa nº 19	"	-	XX	"	P
16.342	Casa nº 23	"	-	XX	"	P
16.343	Casa nº 4	C/ Carmen	Fachada con 3 grandes miradores corridos	XX	Ecléctico	3
16.344	Casa nº 20	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.345	Casa nº 27	"	-	XX	Ecléctico	P
16.346	Casa nº 7	"	-	XX	"	P
16.347	Casa nº 56	"	-	XX	"	P
16.348	Casa nº 58	"	Mal estado de conservación	XX	"	P
16.349	Casa nº 66	"	-	XX	"	P
16.350	Casa nº 68	"	-	XX	"	P
16.351	Casa nº 70	"	-	XX	"	P
16.352	Casas nº 74-72	"	Interesa su reformulación en el tramo ambiental que se inserte.	XX	"	P
16.353	Casa nº 78	"	-	XX	"	P
16.354	Casa nº 80	"	-	XX	"	P
16.355	Casas nº 2-4	C/ Santa Florentina	-	XX	"	P
16.356	Casa nº 15	"	-	XX	"	P
16.357	Casa nº 20	"	-	XX	"	P
16.358	Casa nº 25	"	-	XX	"	P
16.359	Casa nº 26	"	-	XX	"	P
16.360	Casa nº 17	C/ Sagasta	-	XX	"	P
16.361	Casa nº 19	C/ Sagasta	-	XX	Ecléctico	P
16.362	Casa nº 24	"	-	XX	"	P
16.363	Casa nº 26	"	Restaurada recientemente	XX	"	P
16.364	Casa nº 28	"	DESAPARECIDA	—		P
16.365	Casa nº 41	"	-	XX	"	P
16.366	Casa nº 42	"	Queda al aire, no tiene adosados otros edificios a sus lados	XX	"	P
16.367	Casa nº 45	"	-	XX	"	P
16.368	Casa nº 47	"	-	XX	"	P
16.369	Casa nº 19	C/ Salitre	-	XX	"	P
16.370	Casa nº 4	C/ Serreta	-	XX	"	P
16.371	Casa nº 77	Pza. Serreta	-	XX	"	P
16.372	Casa nº 11	"	-	XX	"	P

16.373	Casa nº 14	"	-	XX	"	P
16.374	Casa nº 15	"	-	XX	"	P
16.375	Casa nº 19	"	-	XX	"	P
16.376	Casa nº 30	"	-	XX	"	P
16.377	Casa nº 32	"	-	XX	"	P
16.378	Casa nº 22	C/ Caridad	Altillo postizo	XX	"	P
16.379	Casa nº 7	C/ del Pozo	-	XX	Ecléctico	P
16.380	Casa nº 2	C/ Montanaro	-	XX	"	P
16.381	Casa nº 5	C/ Duque	-	XX	"	P
16.382	Casa nº 6	"	-	XX	"	P
16.383	Casa nº 11-13	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.384	Casa nº 12	"	-	XX	"	P
16.385	Casa nº 14	"	-	XX	"	P
16.386	Casa nº 16	"	-	XX	"	P
16.387	Casa nº 18	"	-	XX	"	P
16.388	Casa nº 19	"	-	XX	"	P
16.389	Casa nº 20	"	-	XX	"	P
16.390	Casa nº 29	"	-	XX	"	P
16.391	Casa nº 31	"	-	XX	"	P
16.392	Casa nº 36	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.393	Casa nº 37	"	-	XX	"	P
16.394	Casa nº 39	"	-	XX	"	P
16.395	Casa nº 41	"	Viejo caserón esquinado con los dos últimos ejes de la derecha demolidos	XX	"	P
16.396	Casa nº 1	C/ Marango	-	XX	"	P
16.397	Casa nº 2	"	-	XX	Ecléctico	P
16.398	Casa nº 5	C/ Gisbert	-	XX	"	P
16.399	Casa nº 11	C/ S. Diego	-	XX	"	P
16.400	Casa nº 13	"	-	XX	"	P
16.401	Casa nº 15	"	-	XX	"	P
16.402	Casa nº 20	"	-	XX	"	P
16.403	Casa nº 22	"	-	XX	"	P
16.404	Casa nº 30	"	-	XX	"	P
16.405	Casa nº 32	"	DESHABITADA	XX	"	P
16.406	Casa nº 52	"	-	XX	"	P
16.407	Casa nº 1	C/ Beatas	-	XX	"	P
16.408	Casa nº 3	"	-	XX	"	P
16.409	Casa nº 14	"	-	XX	"	P
16.410	Casa nº 1	Villalba Larga	-	XX	"	P
16.411	Casa nº 15	"	Altillo postizo	XX	"	P
16.412	Casa nº 3	C/ Lizana	-	XX	"	P
16.413	Casa nº 15	C/ Don Roque	En la planta noble: Interesante mirador	XX	"	P
16.414	Casa nº 13	Pza. Rondán	-	XIX	"	P
16.415	Casa nº 8	Pza. Merced	-	XX	"	P
16.416	Casa nº 16	"	-	XX	Ecléctico	3

16.417	Casa nº 26	"	-	XX	"	P
16.418	Casa nº 1	C/ Angel	Interesante rejería, fachada alicatada recientemente.	XIX-XX	Barroco	P
16.419	Casa nº 5	C/ Ciprés	-	XX	Ecléctico	P
16.420	Casa nº 7	"	-	XX	"	P
16.421	Casa nº 9	"	-	XX	"	P
16.422	Casa nº 14	"	-	XX	"	P
16.423	Casa nº 1	Pza. Risueño	Gran caserón interesante rejería. Abandonado	XX	"	P
16.424	Casa nº 3	"	-	XX	"	P
16.425	Casa nº 6	"	-	XX	"	P
16.426	Casa nº 7	"	-	XX	"	P
16.427	Casa nº 9	Pza. S. Francisco	-	XX	"	P
16.428	Casa nº 10	"	-	XX	"	P
16.429	Casa nº 20	"	Planta baja y primer piso muy desvirtuados por bajos comerciales.	XX	"	P
16.430	Casa nº 21	"	Edificio abandonado	XX	"	P
16.431	Casa nº 4	C/ San Francisco	DESAPARECIDA	—	-	
16.432	Casa nº 8	San Antonio el Pobre	—	—		
16.433	Casa nº 5	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.434	Casa nº 2	C/ Alcalde García Vaso (Ignacio)	-	XX	Ecléctico	P
16.435	Casa nº 3	"	-	XX	"	P
16.436	Casa nº 5	"	-	XX	"	P
16.437	Casa nº 12	C/ Balcones Azules	-	XX	"	P
16.438	Casa nº 2	C/ Caballeros	-	XX	"	P
16.439	Casa nº 9	"	DESAPARECIDA	—	-	
16.440	Casa nº 10	"	-	XX	"	P
16.441	Casa nº 17	"	-	XX	"	P
16.442	Casa nº 19	C/ Sagasta	-	XX	"	P
16.443	Casa nº 24-26	C/ Palma	-	XX	"	P
16.444	Anfiteatro de Autopsia	Pza. Hospital	Edificio exento de planta octogonal.	XVIII-XIX	Neoclásico	3
16.445	Real Club de Regatas	Puerto de Cartagena	Incoado el 19-11-86, fecha construcción 1.905	XX	Modernista	1
16.446	Casa nº 9-11	C/ Alcázar de Toledo (Ciudad Jardín)	-	XX	Ecléctico	3
16.447	Casa nº 6	Almirante Baldasano (Ciudad Jardín)	-	XX	Ecléctico	3
16.448	Hospital de Los Pinos (Pabellón de Infecciosos)	Los Barreros	Proyecto del arquitecto Ros y Cosata 1.923	XX	"	3
16.449	Casa nº 5	C/ 13 de Septiembre (Los Barreros)	Vivienda unifamiliar residencial	XX	"	3
16.450	Casa nº 21	C/ Berizo (Barrio de la Concepción)-		XX	"	P
16.451	Casa nº 25	"	Vivienda unifamiliar	XX	"	P

16.452	Casa nº 1	Pza. Canthal (Barrio de Peral)	Vivienda unifamiliar residencial	XX	Modernista	3
16.453	Casa nº 2	"	"	XX	Ecléctico	P
16.454	Casa nº 33	C/ Carmen (Barrio de Peral)	DESAPARECIDA	—	-	
16.455	Casa nº 43	C/ Marineros de Peral (Barrio de Peral)	Interesante edificio exento de 3 módulos. Fecha de construcción 1.902	XX	Ecléctico	3
16.456	Casa nº 8	C/ Marina (Barrio de Peral)	Vivienda unifamiliar propia de clase media, distribuidas linealmente.	XX	"	P
16.457	Casa nº 37. Casino	C/ Mayor (San Antón)	-	XX	"	P
16.458	Casa nº 1	C/ Sagasta (Los Dolores)	Vivienda unifamiliar residencial. Interesante decoración de azulejos.	XX	Modernista	3
16.459	Casa nº 8	Torre Claudio C/ Campoamor 8 (Los Dolores)	"	XX	"	P
16.460	Casa nº 12	C/ Pintor Guimbarda (Los Dolores)	"	XX	Neoegipcio	P
16.461	Sanatorio	Pza. Mayor de El Algar	-	XX	Ecléctico	P
16.462	Casa nº 5	Pza. Iglesia	-	XX	"	P
16.463	Pza. Iglesia Casa nº 3	El Algar	-	XX	"	P
16.464	Iglesia	Cuevas de Reylo	-	XIX-XX	Arq. Popular	P
16.465	Conjunto ambiental Cuesta de la Baronesa Cartagena	Edificios en inminente ruina	—			P
16.466	Conjunto calle y rincón	"	Traz. Medieval	—		P
16.467	Conjunto rincón de los Californios	C/ del Aire	Rincón de interés ambiental. Conserva una reja barroca	—		P
16.468	C/ Tomás Subiela	Cartagena	Interesantes rejas Barrocas. Estado general de abandono.	XVIII-XIX	Popular	P
16.469	Casa nº 6	C/ Sta. Florentina	-	XX	Ecléctico	P
16.470	Residencia Militar	Pza. Bastarache	Restaurado recientemente	XX	"	P
16.471	Casa nº 3	C/ del Alto	-	XX	"	P
16.472	Banco Central	Pza. San Francisco, 6	-	XX	"	P
16.473	Casa nº 11	C/ Príncipe de Vergara, esq. Muralla del Mar-		XX	"	P
16.474	Casa nº 5	C/ Honda	-	XX	"	P
16.475	Casa nº 21	C/ Mayor	-	XX	"	P
16.476	Casa nº 6	Pza. Merced	-	XX	"	P
16.477	Casa nº 15	"	-	XX	"	P
16.478	Conjunto Cuesta de la Baronesa	Idem	Conjunto ambiental típico, estado general abandono	—		2
16.479	Escudo mural	C/ Intendencia nº 8	Fachada lateral de la antigua casa cuartel del Rey (nº catálogo 16.197)	XVI	-	2
16.480	Casa nº 29	C/ Cuatro Santos	-	XX	Ecléctico	P
16.481	Casa nº 25	"	-	XX	"	P
16.482	Casa nº 2	C/ Gisbert	-	XX	"	P

16.484	Casa nº 6	C/ San Fernando	-	XX	"	P
16.485	Casa nº 8	"	-	XX	"	P
16.486	Panteón Rolandi	Cementerio de los Remedios	Probablemente obra de Carlos Mancha	XIX	Neogótico	P
16.487	Panteón Espa	"	-	XIX	Neoclásico	P
16.489	Casa nº 1	C/ del Pozo	Interesante rejería	XIX	Popular	P
16.490	Casa nº 42	C/ Cuatro Santos	-	XX	Ecléctico	P
16.491	Casa nº 11	C/ Marina (Barrio de Peral)	Vivienda unifamiliar, Barriada Peral	XX	"	P
16.588	Villa Calamari	Finca Versailles	Se incluye la conservación de los elementos decorativos interiores citados por Pérez Rojas. La protección incluye el jardín de la finca y sus elementos decorativos. Incoado BIC (02.11.99) Autor: Victor Beltrí.	XIX	Ecléctico	2