

EPYPSA



NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN JAVIER

NOVIEMBRE 2014





ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I. NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 1. Objeto de la normativa.
- Artículo 2. Fines y objetivos.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación.
- Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación.
- Artículo 5. Obligatoriedad.
- Artículo 6. Efectos y carácter público del Plan.
- Artículo 7. Interpretación de las normas. Márgenes de tolerancia.
- Artículo 8. Desarrollo urbanístico del Plan General Municipal de Ordenación.
- Artículo 9. Documentación en soporte digital en la presentación de proyectos.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

SECCIÓN 1. TIPOS DE USOS.

- Artículo 10. Determinaciones básicas sobre los usos
- Artículo 11. Tipos de usos.
- Artículo 12. Cuadro de tipos de usos.

SECCIÓN 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

- Artículo 13. Condiciones de los usos.
- Artículo 14. Usos en los sótanos y semisótanos.
- Artículo 15. Diferentes usos en un mismo edificio o local.
- Artículo 16. Condiciones de los aparcamientos y de los garajes.

SECCIÓN 3. USO RESIDENCIAL.

- Artículo 17. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 18. Vivienda exterior.
- Artículo 19. Dotación de aparcamiento en uso residencial.
- Artículo 20. Usos prohibidos.

SECCIÓN 4. USO ECONÓMICO-INDUSTRIAL.

- Artículo 21. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 22. Dotación de aparcamientos en uso económico-industrial.
- Artículo 23. Residuos y vertidos industriales.
- Artículo 24. Definición y condiciones particulares de las instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.
- Artículo 25. Definición y condiciones particulares de los grandes establecimientos industriales.
- Artículo 26. Definición y condiciones particulares de los almacenes e industrias en general.
- Artículo 27. Definición y condiciones particulares de los pequeños talleres y almacenes de venta.
- Artículo 28. Definición y condiciones particulares de los talleres domésticos.

SECCIÓN 5. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

- Artículo 29. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 30. Condiciones particulares del uso comercial.
- Artículo 31. Condiciones particulares de las oficinas y servicios profesionales.
- Artículo 32. Usos de restauración, espectáculo y ocio.
- Artículo 33. Uso hotelero y turístico.

SECCIÓN 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.

- Artículo 34. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 35. Clasificación según su especialización funcional.
- Artículo 36. Dotación de aparcamientos y superficie de carga y descarga en uso de equipamientos.

**SECCIÓN 7. USO DE ESPACIOS LIBRES.**

Artículo 37. Espacios libres. Definición y usos pormenorizados.

SECCIÓN 8. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 38. Definición y usos pormenorizados.

Artículo 39. Vías públicas.

Artículo 40. Aparcamiento-garaje.

Artículo 41. Estaciones de servicio.

Artículo 42. Transporte marítimo.

Artículo 43. Transporte aéreo.

Artículo 44. Infraestructuras básicas.

Artículo 45. Cauces hidráulicos y grandes balsas.

SECCIÓN 9. USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

Artículo 46. Definición.

Artículo 47. Uso agropecuario.

Artículo 48. Uso forestal.

TÍTULO II. NORMAS DE GESTIÓN.**CAPÍTULO 1. LA GESTIÓN POR CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.****SECCIÓN 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Artículo 49. Concepto y actuaciones en suelo urbano consolidado.

Artículo 50. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Artículo 51. Ordenación del suelo urbano consolidado.

Artículo 52. Régimen de edificación en el suelo urbano consolidado.

SECCIÓN 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 53. Concepto de suelo urbano no consolidado.

Artículo 54. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Artículo 55. Ordenación del suelo urbano no consolidado.

Artículo 56. Régimen de urbanización y edificación en suelo urbano no consolidado.

SECCIÓN 3. SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL.

Artículo 57. Concepto de suelo urbano de núcleo rural.

Artículo 58. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural.

Artículo 59. Ordenación del suelo urbano de núcleo rural.

Artículo 60. Régimen de edificación en suelo urbano de núcleo rural.

SECCIÓN 4. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 61. Concepto y categorías de suelo urbanizable.

Artículo 62. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Artículo 63. Ordenación en suelo urbanizable.

Artículo 64. Régimen de urbanización y edificación en suelo urbanizable.

Artículo 65. Régimen transitorio en suelo urbanizable.

SECCIÓN 5. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 66. Concepto y categorías en suelo no urbanizable.

Artículo 67. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Artículo 68. Ordenación en suelo no urbanizable.

Artículo 69. Régimen de protección, usos y posibles edificaciones en suelo no urbanizable.

**SECCIÓN 6. SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.**

Artículo 70. Concepto y clases.

Artículo 71. Régimen de obtención y desarrollo de los sistemas generales.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE OTRAS SITUACIONES.

Artículo 72. Régimen de división de fincas.

Artículo 73. Régimen de edificaciones fuera de ordenación.

Artículo 74. Régimen de edificaciones o usos de carácter provisional.

Artículo 75. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Artículo 76. Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento desarrollo.

Artículo 77. Régimen indemnizatorio.

CAPÍTULO 3. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

Artículo 78. Bienes que integran el patrimonio público de suelo.

Artículo 79. Destino.

TÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**CAPÍTULO ÚNICO.**

Artículo 80. Proyectos de urbanización.

Artículo 81. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 82. Servicios urbanísticos a incluir en el proyecto de urbanización.

Artículo 83. Contenido de los proyectos de urbanización.

Artículo 84. Gastos de urbanización.

Artículo 85. Participación del Ayuntamiento en los gastos de urbanización.

Artículo 86. Garantía de urbanización.

Artículo 87. Recepción de obras de urbanización.

Artículo 88. Conservación de la urbanización.

Artículo 89. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

Normas técnicas de urbanización.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS Y SUPUESTOS.**

Artículo 90. Objeto, aplicación, control y disciplina.

Artículo 91. Tipologías de edificación.

Artículo 92. Conceptos en relación con los predios sobre condiciones de parcela, de posición de la edificación, de ocupación y edificabilidad, de alturas y de la forma de las edificaciones.

Artículo 93. Clases de ordenación por tipologías edificatorias.

CAPÍTULO 2. REGLAS DE CÓMPUTO DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 94. Condiciones de aplicación de las reglas de cómputo urbanístico.

Artículo 95. Cómputo del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad.

Artículo 96. Cómputo de ocupación.

Artículo 97. Cómputo de alturas, en número de plantas y en metros.

Artículo 98. Medición de voladizos.

Artículo 99. Medición de fondos edificables y retranqueos.

Artículo 100. Cómputo de altura para establecer la anchura de patios.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 101. Sótanos y semisótanos.

Artículo 102. Altura libre mínima de plantas.

Artículo 103. Altura máxima edificable.

Artículo 104. Secciones interpretativas sobre altura máxima

Artículo 105. Construcciones sobre la altura máxima edificable.



- Artículo 106. Espacios útiles bajo cubierta.
 Artículo 107. Áticos.
 Artículo 108. Trasteros sobre cubierta plana o bajo pendientes de cubierta inclinada.
 Artículo 109. Tratamiento de las medianeras vistas, de los paramentos al descubierto y de las construcciones sobre la altura máxima.
 Artículo 110. Alineaciones, cambios de alineaciones, retranqueos y adosamientos.
 Artículo 111. Alineaciones en cruces de calles. Aplicación en zona continental.
 Artículo 112. Voladizos.
 Artículo 113. Patios interiores y patinillos de ventilación e iluminación.
 Artículo 114. Patios abiertos a fachada.
 Artículo 115. Cerramientos de parcela.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE HABITABILIDAD.

- Artículo 116. Objeto.
 Artículo 117. Ámbito de aplicación.
 Artículo 118. Tolerancias.

SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

- Artículo 119. Servicios urbanos vinculados a las viviendas.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS CON VIVIENDAS.

- Artículo 120. Condiciones de accesibilidad a las viviendas.
 Cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y accesibilidad.
 Artículo 121. Condiciones de estabilidad y seguridad estructural.
 Artículo 122. Condiciones de seguridad en antepechos y barandillas.
 Artículo 123. Otras condiciones de habitabilidad en los edificios con viviendas.

SECCIÓN 3.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

- Artículo 124. Requisitos relativos a la funcionalidad de la vivienda.
 Artículo 125. Sostenibilidad y ahorro energético de la vivienda.
 Artículo 126. Condiciones de las superficies y dimensiones interiores de las viviendas y de sus dependencias.
 Artículo 127. Otras condiciones sobre las dimensiones exteriores de las viviendas y sobre incorporación en fachada del acceso a plazas de aparcamiento interior.
 Artículo 128. Condiciones de salubridad de las viviendas.
 Artículo 129. Condiciones específicas de iluminación y ventilación natural de las viviendas y de sus dependencias en función de sus superficies útiles.
 Artículo 130. Condiciones de equipamiento y dotación de instalaciones y servicios en las viviendas.

TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LAS DIVERSAS ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 131. Delimitación de zonas y subzonas.
 Artículo 132. Régimen de edificación.
 Artículo 133. Regulación de parámetros básicos aplicables.
 Artículo 134. Definición de alineaciones sobre la ordenación pormenorizada.
 Artículo 135. Cuadro de usos en relación con las normas particulares de zona.
 Artículo 136. Parámetros geométricos de parcela mínima. Superficie mínima, frente mínimo, fondo mínimo, diámetro mínimo inscribible. Aplicación a todas las normas particulares de zona en el suelo urbano.
 Artículo 137. Cómputo de edificabilidad, ocupación y medición de retranqueos en parcelas afectadas por nuevas alineaciones.
 Artículo 138. Retranqueos en parcelas de suelo urbano procedentes de demolición de edificaciones existentes. Excepciones.
 Artículo 139. Adosamientos tácitos.

**SECCIÓN 2. ZONA RV. RESIDENCIAL ALINEADO A VIAL.**

- Artículo 140. Concepto.
- Artículo 141. Condiciones de uso y edificación de la normativa RV genérica.
- Artículo 142. Condiciones específicas de la normativa RV-1 (anterior denominación T-1).
- Artículo 143. Condiciones específicas de la normativa RV-2 (anterior denominación P-3 de Pozo Aledo).
- Artículo 144. Condiciones específicas de la normativa RV-3 (anterior denominación RC-5 residencial colectiva).
- Artículo 145. Condiciones específicas de la normativa RV-4 (anterior denominación T-1).
- Artículo 146. Condiciones específicas de la normativa RV-5 (anterior denominación T-1).
- Artículo 147. Condiciones específicas de la normativa RV-6.

SECCIÓN 3. ZONA RA. RESIDENCIAL AGRUPADA.

- Artículo 148. Concepto.
- Artículo 149. Condiciones de uso y edificación de la normativa RA genérica.
- Artículo 150. Condiciones específicas de la normativa RA-1 (anterior denominación T-3).
- Artículo 151. Condiciones específicas de la normativa RA-1a
- Artículo 152. Condiciones específicas de la normativa RA-2.
- Artículo 153. Condiciones específicas de la normativa RA-2a.
- Artículo 154. Condiciones específicas de la normativa RA-2b.
- Artículo 155. Condiciones específicas de la normativa RA-2c.
- Artículo 156. Condiciones específicas de la normativa RA-3 (anterior denominación T-2 “barrios”).
- Artículo 157. Condiciones específicas de la normativa RA-4 (anterior denominación T-5 Torre Mínguez).
- Artículo 158. Condiciones específicas de la normativa RA-5 (anterior denominación T-5M Torre Mínguez).
- Artículo 159. Condiciones específicas de la normativa RA-6 (anterior denominación P-1 PERI “Campomar”).
- Artículo 160. Condiciones específicas de la normativa RA-7 (anterior denominación RC viviendas colectivas bloque plan parcial “San Blas”).
- Artículo 161. Condiciones específicas de la normativa RA-8 (anterior denominación RC-1 del polígono Z-3).
- Artículo 162. Condiciones específicas de la normativa RA-9 (anterior denominación RC-2 residencial colectiva).
- Artículo 163. Condiciones específicas de la normativa RA-10 (anterior denominación R-3 colectiva El Villar).
- Artículo 164. Condiciones específicas de la normativa RA-11 (anterior denominación R-4 colectiva El Villar).
- Artículo 165. Condiciones específicas de la normativa RA-12 (anterior denominación R.A.-2 “Euro Roda”).
- Artículo 166. Condiciones específicas de la normativa RA-13 (anterior denominación R-3 de Roda Golf).
- Artículo 167. Condiciones específicas de la normativa RA-14 (anterior denominación R-4 de Roda Golf).
- Artículo 168. Condiciones específicas de la normativa RA-CA-1 Ciudad del Aire.
- Artículo 169. Condiciones específicas de la normativa RA-CA-2 Ciudad del Aire.
- Artículo 170. Condiciones específicas de la normativa RA-CA-3 Ciudad del Aire.

SECCIÓN 4. ZONA RB. RESIDENCIAL EN BLOQUE.

- Artículo 171. Concepto.
- Artículo 172. Condiciones de uso y edificación de la normativa RB genérica.
- Artículo 173. Condiciones específicas de la normativa RB-1 (anterior denominación RC-1 de La Manga del Mar Menor).



- Artículo 174. Condiciones específicas de la normativa RB-2
(anterior denominación RC-6 de La Manga del Mar Menor).
- Artículo 175. Condiciones específicas de la normativa RB-3
(anterior denominación RC-4 de La Manga del Mar Menor).
- Artículo 176. Condiciones generales de actuación en las zonas de uso global residencial colectivo y/o adosado de La Manga del Mar Menor.
- Artículo 177. Otras condiciones específicas de las ordenanzas RB-1, RB-2 y RB-3 de bloque colectivo en La Manga del Mar Menor.
- Artículo 178. Condiciones específicas de la normativa RB1-CA-1 Ciudad del Aire.
- Artículo 179. Condiciones específicas de la normativa RB1-CA-2 Ciudad del Aire.
- Artículo 180. Condiciones específicas de la normativa RB2-CA Ciudad del Aire.

SECCIÓN 5. ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

- Artículo 181. Concepto.
- Artículo 182. Condiciones de uso y edificación de la normativa RU genérica.
- Artículo 183. Condiciones específicas de la normativa RU-1 (anterior denominación T-2).
- Artículo 184. Condiciones específicas de la normativa RU-2
(anteriormente denominada T-4 de Torre Mínguez).
- Artículo 185. Condiciones específicas de la normativa RU-3
(anteriormente denominada T-4M de Torre Mínguez).
- Artículo 186. Condiciones específicas de la normativa RU-3a
(anteriormente denominada T-4M de Torre Mínguez).
- Artículo 187. Condiciones específicas de la normativa RU-4
(anteriormente denominada T-2P Plan Especial Reforma Interior "Polideportivo").
- Artículo 188. Condiciones específicas de la normativa RU-5
(anteriormente denominada O-I del Plan Parcial Ciudad Jardín).
- Artículo 189. Condiciones específicas de la normativa RU-6
(anteriormente denominada O-II del Plan Parcial Ciudad Jardín).
- Artículo 190. Condiciones específicas de la normativa RU-7a
(anteriormente denominada Residencial del Plan Parcial Senda de El Recuerdo).
- Artículo 191. Condiciones específicas de la normativa RU-7b
(anteriormente denominada Residencial del Plan Parcial Senda de El Recuerdo).
- Artículo 192. Condiciones específicas de la normativa RU-7c
(anteriormente denominada Residencial del Plan Parcial Senda de El Recuerdo).
- Artículo 193. Condiciones específicas de la normativa RU-7d
(anteriormente denominada Residencial del Plan Parcial Senda de El Recuerdo).
- Artículo 194. Condiciones específicas de la normativa RU-7e
(anteriormente denominada Residencial del Plan Parcial Senda de El Recuerdo).
- Artículo 195. Condiciones específicas de la normativa RU-8 (anteriormente denominada T-2a).
- Artículo 196. Condiciones específicas de la normativa RU-9
(anterior denominación P-2 del Plan Especial de Reforma Interior "Campomar").
- Artículo 197. Condiciones específicas de la normativa RU-10 (antes denominada T-2 Roda)
- Artículo 198. Condiciones específicas de la normativa RU-11
(anteriormente denominada R-I-1 de La Manga del Mar Menor).
- Artículo 199. Condiciones específicas de la ordenanza RU-12
(anteriormente denominada R-I-2 de La Manga del Mar Menor).
- Artículo 200. Condiciones específicas de la normativa RU-13
(anteriormente denominada R-I-3 de La Manga del Mar Menor).
- Artículo 201. Condiciones específicas de la normativa RU-14
(antes denominada residencial agrupada R-1 del Plan Parcial "Casa Grande").
- Artículo 202. Condiciones específicas de la normativa RU-14a
(antes denominada residencial agrupada R-1 del Plan Parcial "Casa Grande").
- Artículo 203. Condiciones específicas de la normativa RU-15
(antes denominada residencial agrupada R-2 del Plan Parcial "Casa Grande").



- Artículo 204. Condiciones específicas de la normativa RU-16 (anteriormente denominada RC-1 del Plan Parcial “Casa Grande”).
- Artículo 205. Condiciones específicas de la normativa RU-17 (antes denominada RU viv unifamiliar aislada o pareada Plan Parcial “San Blas”).
- Artículo 206. Condiciones específicas de la normativa RU-18 (antes denominada RA vivienda unifamiliar adosada del Plan Parcial “San Blas”).
- Artículo 207. Condiciones específicas de la normativa RU-19 (anteriormente denominada R-1 residencial agrupada del Plan Parcial “El Villar”).
- Artículo 208. Condiciones específicas de la normativa RU-20 (anteriormente denominada R-2 residencial agrupada del Plan Parcial “El Villar”).
- Artículo 209. Condiciones específicas de la normativa RU-21 (antes denominada RA-1 vivienda unifamiliar adosada Plan Parcial “Euro Roda”).
- Artículo 210. Condiciones específicas de la normativa RU-22 (antes denominada residencial del Plan Parcial “Senda de El Recuerdo 3ª fase”).
- Artículo 211. Condiciones específicas de la normativa RU-22a (antes denominada residencial del Plan Parcial “Senda de El Recuerdo 3ª fase”).
- Artículo 212. Condiciones específicas de la normativa RU-23 (anteriormente denominada residencial del Plan Parcial “Señorío de Roda”).
- Artículo 213. Condiciones específicas de la normativa RU-24 (anteriormente denominada R-1 del Plan Parcial “Roda Golf & Beach Resort”).
- Artículo 214. Condiciones específicas de la normativa RU-25 (anteriormente denominada R-2 del Plan Parcial “Roda Golf & Beach Resort”).
- Artículo 215. Condiciones específicas de la normativa RU-CA Ciudad del Aire.

SECCIÓN 6. ZONA RO. RESIDENCIAL ORDENACION EXISTENTE.

- Artículo 216. Concepto.
- Artículo 217. Condiciones de uso y edificación de las normativas RO y ROP.
- Artículo 218. Renovación de edificación.
- Artículo 219. Edificaciones incluidas en el catálogo de edificaciones protegidas.

SECCIÓN 7. ZONA TH. TERCIARIO HOTELERO.

- Artículo 220. Concepto.
- Artículo 221. Condiciones de uso y edificación de la normativa TH genérica.
- Artículo 222. Condiciones específicas de la normativa TH-1 (anterior denominación Ordenanza Hotelera en la zona de La Manga).
- Artículo 223. Condiciones específicas de la normativa TH-2 (anterior denominación Ordenanza Hotelera en el Plan Parcial El Villar).
- Artículo 224. Condiciones específicas de la normativa TH-3 (antes denominada Ordenanza H.T. Hotelero y Terciario Plan Parcial “San Blas”).
- Artículo 225. Condiciones específicas de la normativa TH-4 (antes denominada Ordenanza H.A. Uso Hotelero del Plan Parcial “Euro Roda”).
- Artículo 226. Incentivo al uso exclusivo hotelero en parcelas de uso residencial.

SECCIÓN 8. ZONA TC. TERCIARIO COMERCIAL.

- Artículo 227. Concepto.
- Artículo 228. Condiciones de uso y edificación de la normativa TC genérica.
- Artículo 229. Condiciones específicas de la normativa TC-1 (anterior denominación Ordenanza C-1).
- Artículo 230. Condiciones específicas de la normativa TC-2a (anterior denominación Ordenanza C-1 de La Manga del Mar Menor).
- Artículo 231. Condiciones específicas de la normativa TC-2b (anterior denominación Ordenanza C-1 de Puerto Menor).
- Artículo 232. Condiciones específicas de la normativa TC-3 (anterior denominación Ordenanza Comercial del Plan Parcial “El Villar”).
- Artículo 233. Condiciones específicas de la normativa TC-4 (antes denominada C-2P Comercial Plan Especial Reforma Interior “Polideportivo”).



- Artículo 234. Condiciones específicas de la normativa TC-5
(anterior denominación comercial C-1 del Plan Parcial “Casa Grande”).
- Artículo 235. Condiciones específicas de la normativa TC-6
(anterior denominación comercial C-2 del Plan Parcial “Casa Grande”).
- Artículo 236. Condiciones específicas de la normativa TC-7
(anterior denominación comercial C-3 del Plan Parcial “Casa Grande”).
- Artículo 237. Condiciones específicas de la normativa TC-8
(antes denominada C-1 Plan Parcial “El Pino” y C-1, C-2 Plan Parcial “El Pino II”).
- Artículo 238. Condiciones específicas de la normativa TC-9
(antes denominada Comercial-Terciario U.E.I. del Plan Parcial de usos terciarios San Javier “Erosmer”).
- Artículo 239. Condiciones específicas de la normativa TC-10
(antes denominada Comercial-Terciario U.E.II. del Plan Parcial de usos terciarios San Javier “Erosmer”).
- Artículo 240. Condiciones específicas de la normativa TC-11
(antes denominada Comercial-Terciario U.E.II. del Plan Parcial de usos terciarios San Javier “Erosmer”).
- Artículo 241. Condiciones específicas de la normativa TC-12
(antes denominada C.A.-1 y C.A.-2 del Plan Parcial “Euro-Roda” y EC del Plan Parcial “San Blas”).
- Artículo 242. Condiciones específicas de la normativa TC-13a
(anterior denominación T-I del Plan Parcial “La Azeña I”).
- Artículo 243. Condiciones específicas de la normativa TC-13b
(anterior denominación T-I del Plan Parcial “La Azeña I”).
- Artículo 244. Condiciones específicas de la normativa TC-13c
(anterior denominación T-I del Plan Parcial “La Azeña I”).
- Artículo 245. Condiciones específicas de la normativa TC-14a
(anterior denominación Comercial de Plan Parcial “Rotonda de El Mirador”).
- Artículo 246. Condiciones específicas de la normativa TC-14b
(anterior denominación Comercial de Plan Parcial “Rotonda de El Mirador”).
- Artículo 247. Condiciones específicas de la normativa TC-14c
(anterior denominación Comercial de Plan Parcial “Rotonda de El Mirador”).
- Artículo 248. Condiciones específicas de la normativa TC-14d
(anterior denominación Comercial de Plan Parcial “Rotonda de El Mirador”).
- Artículo 249. Condiciones específicas de la normativa T-D y T-D_ED
(anterior denominación T-D y T-D_ED de la modificación nº 72 de NN.SS.).
- Artículo 250. Uso alternativo hotelero sobre las parcelas calificadas TC o TD.

SECCIÓN 9. ZONA IN. INDUSTRIAL.

- Artículo 251. Concepto.
- Artículo 252. Condiciones de uso y edificación de la normativa IN genérica.
- Artículo 253. Condiciones específicas de la normativa IN-1
(anterior denominación Zona Industrial nº-1-, I-1).
- Artículo 254. Uso alternativo hotelero sobre las parcelas calificadas IN o IN-1.

SECCIÓN 10. ZONA E. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

- Artículo 255. Concepto.
- Artículo 256. Condiciones de uso y edificación de la normativa EQ genérica.
- Artículo 257. Uso exclusivo hotelero en la normativa EQ.
- Artículo 258. Condiciones de específicas de la normativa EQ-TH
(anteriormente denominada IN-1-TH).

SECCIÓN 11. ZONA D. DOTACIONAL PRIVADO.

- Artículo 259. Concepto.
- Artículo 260. Condiciones de uso y edificación de la normativa DX genérica.
- Artículo 261. Condiciones específicas de la normativa DX-1.



Artículo 262. Condiciones específicas de la normativa DG
(antes denominada Espacios Libres de dominio y uso privado / Equipamiento Deportivo del Plan Parcial "Roda Golf & Beach Resort").

SECCIÓN 12. ZONA EL. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 263. Concepto.

Artículo 264. Condiciones de uso y de posibles construcciones.

SECCIÓN 13. ZONA V. VIARIOS Y APARCAMIENTOS

Artículo 265. Concepto.

Artículo 266. Condiciones de uso y de posibles construcciones.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO DE NUCLEO RURAL. ZONA RR.

Artículo 267. Concepto.

Artículo 268. Usos.

Artículo 269. Ordenación obligatoria.

Artículo 270. Condiciones de edificación para el plan especial de ordenación, núcleos rurales.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 271. Suelo urbano comprendido en unidad de actuación.

Artículo 272. Suelo urbano sujeto a estudio de detalle.

Artículo 273. Suelo urbano sujeto a plan especial.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 274. Definición.

Artículo 275. Tipologías a desarrollar en los suelos urbanizables.

Artículo 276. Normativas genéricas del suelo urbanizable.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 277. Disposición general.

Artículo 278. Subdivisión de sectores.

Artículo 279. Uso global residencial.

Artículo 280. Uso global económico-industrial.

Artículo 281. Uso global terciario. Conjuntos terciarios.

Artículo 282. Conversión de uso residencial en hotelero.

Artículo 283. Régimen transitorio hasta la aprobación del planeamiento parcial.

Artículo 284. Régimen transitorio de construcciones industriales, terciarias o dotacionales en suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.

Artículo 285. Disposición general.

Artículo 286. Criterios y condiciones para la sectorización.

Artículo 287. Régimen transitorio hasta la aprobación del planeamiento parcial.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. CONCEPTO. CATEGORÍAS. ZONAS Y RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 288. Concepto.

Artículo 289. Categorías y zonas.

Artículo 290. Régimen de usos.

Artículo 291. Usos forestales y naturalistas.

Artículo 292. Usos agropecuarios.

Artículo 293. Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio agrícola.

Artículo 294. Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.



- Artículo 295. Actuaciones específicas de interés público.
Artículo 296. Usos provisionales.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS ZONAS.

SECCIÓN 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

- Artículo 297. Protección ambiental y forestal. Zona NA.
Artículo 298. Protección de vías pecuarias. Zona NV.
Artículo 299. Protección de cauces. Zona NC.
Artículo 300. Protección agrícola del trasvase. Zona NR.
Artículo 301. Protección de infraestructuras. Zona NI.
Artículo 302. Protección del dominio público marítimo-terrestre. Zona NM.
Artículo 303. Protección del litoral. Zona NL.

SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLAN GENERAL.

- Artículo 304. Protección agrícola. Zona NG.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 305. Concepto y clases.
Artículo 306. Régimen de adscripción y obtención.
Artículo 307. Régimen de usos.

TÍTULO IX. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- Artículo 308. Alcance.
Artículo 309. Responsabilidades en la protección del medio ambiente.
Artículo 310. Preservación del paisaje tradicional.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES.

- Artículo 311. Espacios a proteger.
Artículo 312. Ordenación y régimen de protección.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

- Artículo 313. Protección de cauces.
Artículo 314. Protección de las aguas subterráneas.
Artículo 315. Vertidos líquidos.
Artículo 316. Calidad del agua para el consumo humano.
Artículo 317. Medidas de reducción de consumo de agua.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

- Artículo 318. Aplicación.
Artículo 319. Criterios de intervención y conservación.
Artículo 320. Alcance de la protección de la flora silvestre.
Artículo 321. Protección del arbolado.

CAPÍTULO 5. CAMINOS TRADICIONALES.

- Artículo 322. Objeto.
Artículo 323. Criterios de protección.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE FAUNA SILVESTRE, TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN JAVIER.

- Artículo 324. Alcance de la protección de la fauna silvestre.
Artículo 325. Protección de nidos de especies protegidas.

CAPÍTULO 7. CERRAMIENTOS DE PARCELA EN EL MEDIO RURAL.

- Artículo 326. Aplicación.
Artículo 327. Cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable.

**CAPÍTULO 8. TENDIDOS ELÉCTRICOS.**

Artículo 328. Aplicación.

Artículo 329. Tipología de tendido eléctrico.

CAPÍTULO 9. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 330. Contenido ambiental de las revisiones del Plan General.

Artículo 331. Planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 10. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES.

Artículo 332. Regulación.

Artículo 333. Máximos niveles de ruido permitido.

Artículo 334. Planeamiento de desarrollo.

Artículo 335. Aislamiento acústico en nuevas edificaciones.

CAPÍTULO 11. FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍAS RENOVABLES.

Artículo 336. Utilización de energía solar.

Artículo 337. Reducción de la contaminación lumínica.

CAPÍTULO 12. GESTIÓN DE RESIDUOS.

Artículo 338. Objeto.

Artículo 339. Residuos de la construcción.

Artículo 340. Vertidos de residuos inertes de la construcción.

Artículo 341. Residuos en obras de nueva planta.

Artículo 342. Residuos en obras de construcción en general. Ordenanza Municipal.

TÍTULO X. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.**CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.**

Artículo 343. Aplicación y objeto.

Artículo 344. Niveles de protección.

Artículo 345. Condiciones de uso.

Artículo 346. Obras a realizar en los edificios catalogados.

Artículo 347. Normas supletorias.

Artículo 348. Definición y condiciones particulares de la protección integral. Grado 1.

Artículo 349. Definición y condiciones particulares de la protección estructural. Grado 2.

Artículo 350. Definición y condiciones particulares de la protección parcial. Grado 3.

Artículo 351. Seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 352. Sustitución de edificios catalogados en estado de ruina.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 353. Protección de yacimientos arqueológicos.

Artículo 354. Actuaciones en áreas con yacimiento arqueológico conocido.

Artículo 355. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Artículo 356. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES.

Artículo 357. Contenido y alcance de la catalogación.

Artículo 358. Niveles de catalogación.

Artículo 359. Alcance de la protección.

Artículo 360. Normas para los conjuntos.

Artículo 361. Otras normas de protección.

Artículo 362. Conservación del nivel freático.

Artículo 363. Mejoras y cuidados de los elementos catalogados y de su entorno.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO PROCEDENTES DE PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO QUE HAN CULMINADO SU PROCESO URBANÍSTICO.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. MODIFICACIONES DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO GENERAL INCORPORADAS AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO PROCEDENTES DE PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO QUE NO HAN CULMINADO SU PROCESO URBANÍSTICO.

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.

ANEXO DE PARCELAS DE LA CIUDAD DEL AIRE.

ANEXO DE ZONAS Y SUPERFICIES DE LA MANGA DEL MAR MENOR.

SAN JAVIER, NOVIEMBRE DE 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emiliano Sanz', with a stylized flourish at the end.

Emiliano Sanz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



TÍTULO I. NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Objeto de la normativa.

El objeto de las presentes normas urbanísticas es el establecimiento de las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de San Javier, que determina la ordenación urbanística en todo el término municipal, regula la edificación y uso del suelo, los sistemas generales tanto de espacios libres como de equipamientos y comunicaciones y la redacción de los futuros instrumentos de planeamientos de desarrollo, sin perjuicio de cuantas otras determinaciones están en él contenidas.

Artículo 2. Fines y objetivos.

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística de todo el territorio del municipio, así como regular su gestión, ejecución y desarrollo urbanístico, estableciendo los regímenes correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 96 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como en la legislación complementaria vigente, en cuanto no se oponga.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El Plan General Municipal de Ordenación de San Javier comprende todo el territorio de su término municipal.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación.

1. Vigencia. El Plan General Municipal de Ordenación de San Javier entrará en vigor el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva, que incluirá la publicación íntegra del texto normativo y el índice de documentos del Plan. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

2. Revisión. Procederá la revisión del Plan General Municipal de Ordenación en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Si la Corporación adoptare en un momento determinado criterios de ordenación urbanística completamente distintos del modelo de desarrollo urbano y territorial que integra el presente Plan General Municipal de Ordenación.

b) Si concurren circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que no hayan podido ser tenidas en cuenta por el Plan General y que incidan en su modelo de ordenación.

c) Cuando se desarrolle más del ochenta por ciento de los suelos urbanizables delimitados por el Plan General Municipal de Ordenación.

d) Cuando transcurran veinte años desde la entrada en vigor del Plan General Municipal de Ordenación.



3. Modificaciones puntuales. Se considera modificación del Plan General Municipal de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones estructurales y modificaciones no estructurales según afecten o no de manera sustancial a sistemas generales, uso global y/o incremento de la intensidad del mismo, y siempre que no constituyan alguno de los supuestos de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior.

4. Modificaciones Cualificadas. Se consideran modificaciones cualificadas aquéllas a que alude el apartado 3 del artículo 149 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, requiriéndose en este caso la tramitación del procedimiento a que se refiere el citado precepto.

5. Determinaciones que no precisan la modificación del Plan General Municipal de Ordenación. No se hará preciso establecer modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación, en aplicación del apartado h) del artículo 98 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, cuando las determinaciones a considerar puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del propio Plan General o de los instrumentos de planeamiento y/o gestión urbanística derivados de él, siempre que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio y, en consecuencia, se establece el carácter indicativo de las determinaciones que no precisan modificación de Plan General cuando se refieran a uno o varios de los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de simples reajustes puntuales y de escasa entidad, que sean precisos en la ejecución del planeamiento para adecuarlo a la realidad física del terreno, siempre que se mantenga dentro de las tolerancias expresadas en el artículo 7 de estas normas urbanísticas y no supongan reducción de las superficies de sistemas generales, espacios libres públicos, equipamientos públicos, ni originen un incremento de edificabilidad sobre la inicialmente prevista en el Plan General Municipal de Ordenación.

b) Cuando se trate de alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple corrección material de posibles errores en la documentación gráfica, numérica o de texto del Plan General Municipal de Ordenación.

c) Cuando se trate de modificaciones de las disposiciones contenidas en estas normas urbanísticas que, por su propia naturaleza, puedan regularse mediante Ordenanzas Municipales que las desarrollen, detallen o complementen.

d) Cuando se trate de la delimitación de unidades de actuación, o su modificación, reajuste o eliminación, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

e) Cuando se trate de la delimitación de reservas de suelo para su incorporación al patrimonio público municipal de suelo, así como de la delimitación de zonas en las que se establezca su sujeción a los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento en las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, tanto de terrenos como de construcciones.

Artículo 5. Obligatoriedad.

El Plan General Municipal de Ordenación de San Javier y los instrumentos que lo desarrollen obligará tanto a los particulares como a la Administración, de forma que cualquier intervención sobre el territorio municipal, ya sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las prescripciones de esta normativa urbanística así como a las que se derivan de los Planos de Ordenación del Plan General.

Artículo 6. Efectos y carácter público del Plan.

El Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 151 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.



1. Ejecutividad y ejecutoriedad. El Plan General Municipal de Ordenación será inmediatamente ejecutivo tras la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Región de Murcia*. Su ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de sus determinaciones e implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en él estén previstos, así como la declaración de interés general y utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas por la legislación urbanística en vigor.

2. Publicidad. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de la documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos por la legislación urbanística en vigor, y a tal efecto estará a disposición del público y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos autonómicos o estatales.

3. Edición. El Plan General Municipal de Ordenación será objeto de edición, que incluirá al menos la memoria, las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

Artículo 7. Interpretación de las normas. Márgenes de tolerancia.

1. Interpretación. Las prescripciones de estas normas y del Plan General Municipal de Ordenación, que constituyen una unidad coherente en su conjunto, se interpretarán conforme a los criterios generales de nuestro ordenamiento jurídico y a los principios generales del sistema jurídico-urbanístico.

La interpretación de este Plan General Municipal de Ordenación corresponde inicialmente a la administración local, Ayuntamiento de San Javier, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de revisión que otros organismos de la administración autonómica o estatal, en función de sus respectivos ámbitos de competencias, puedan ejercer sobre los contenidos del mismo.

En caso de discrepancia o contradicción en la documentación del Plan General Municipal de Ordenación, se atenderá para resolverla, primeramente a lo expresado en las normas particulares de zona en sus condiciones específicas, en segundo lugar a lo estipulado por las normas particulares de zona en sus condiciones genéricas, seguidamente en las normas generales, para tener en cuenta a continuación lo señalado en los planos de ordenación y en la memoria.

Como regla general, cada uno de los documentos del Plan General Municipal de Ordenación predominará sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, y si aún así existiere duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a las mayores superficies destinadas a zonas de uso y/o dominio públicos, la mejor conservación del patrimonio protegido, del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, en aras del interés general de la colectividad. Si la discrepancia o contradicción se produjese entre planos de escalas diferentes tendrá primacía el de mayor escala (menor divisor) y mayor detalle sobre el de menor escala y menor detalle.

Las referencias al articulado de la vigente legislación urbanística, ya sea estatal o autonómica, contenidas en toda la documentación del Plan General Municipal de Ordenación deberán entenderse sustituidas por las modificaciones legislativas sobre la materia que se lleven a cabo durante la vigencia del mismo.

2. Márgenes de tolerancia. En lo referente a los márgenes de tolerancia en cuanto a la superficie y forma de las delimitaciones de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística, se atenderá en primer lugar a lo expresado de forma específica en las normas de interpretación y aplicación para el desarrollo de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística: suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados, planes parciales, planes



especiales y unidades de actuación. La delimitación de los ámbitos de desarrollo, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística sin que ello suponga modificación del Plan General Municipal de Ordenación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no se altere la superficie del ámbito delimitado en los planos de ordenación en una cuantía superior al 10% de total, ya sea la variación de aumento o disminución de la misma.

b) Que no se altere la forma del ámbito correspondiente excepto por los ajustes y precisiones de sus límites.

c) Que la posible precisión o ajuste que se realice sobre la delimitación de suelo dotacional público, ya sea con destino a espacios libres o a equipamiento público, no suponga una disminución de su superficie.

3. En los casos de planes parciales, planes especiales y unidades de actuación que el Plan considera incorporados por provenir del planeamiento general anterior, cualquier reajuste superficial que afecte a una porción de más de un 10% de la superficie total, deberá ser tramitado como modificación del mencionado instrumento.

4. En el suelo urbano consolidado de licencia directa se aplicarán los parámetros de la norma particular de zona correspondiente a la superficie real de las manzanas o zonas definidas mediante alineaciones en los planos de calificación pormenorizada. Los reajustes de superficie, que sean precisos realizar por ajustes cartográficos o topográficos (con excepción de todo el suelo urbano de La Manga del Mar Menor), mantendrán los índices de aprovechamiento así como la superficie de cesiones, si las hubiere, referidos a la superficie total resultante. Estos reajustes se realizarán mediante estudio de detalle (ED) o plan especial de reforma interior (PERI) cuando exista una diferencia superior al 10% entre la superficie inicialmente considerada y la superficie resultante tras el reajuste, ya sea la variación de aumento o disminución de la misma, justificándose en ellos la superficie real obtenida. En el suelo urbano de La Manga del Mar Menor, en los polígonos de uso global residencial colectivo, los aprovechamientos urbanísticos son los establecidos en el anexo de estas normas urbanísticas referente a zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Artículo 8. Desarrollo urbanístico del Plan General Municipal de Ordenación.

1. El desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de San Javier de acuerdo con la legislación vigente y en aplicación de las determinaciones del mismo, sin perjuicio de la participación o colaboración de los particulares en el desarrollo de actuaciones urbanísticas con arreglo a lo establecido por la legislación vigente.

2. A los organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, les corresponderá el desarrollo de aquellas infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, así como fomentar la cooperación con el Ayuntamiento de San Javier para la consecución más eficaz de los objetivos que el Plan General Municipal de Ordenación persigue.

3. El Plan General Municipal de Ordenación se desarrollará mediante los instrumentos de actuación urbanística de ordenación, de gestión y de ejecución urbanística, derivados de la vigente legislación en la materia y contemplados en estas normas urbanísticas.

4. Los instrumentos de planeamiento que se elaboren en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación se atenderán a las previsiones del mismo, sin que en ningún caso puedan redistribuir índices de edificabilidad entre distintos sectores de suelo urbanizable o entre distintos ámbitos de desarrollo en suelo urbano.



5. El Plan General Municipal de Ordenación establece las clases y categorías de suelo para su desarrollo, en la siguiente forma:

a) Suelo urbano consolidado. En esta clase y categoría de suelo, las condiciones de edificación y uso del suelo se obtienen por aplicación directa de la regulación contenida en estas normas urbanísticas para la zona correspondiente.

b) Suelo urbano no consolidado. Esta clase y categoría de suelo se corresponde con aquellos ámbitos de planeamiento que el Plan General Municipal de Ordenación delimita para su desarrollo diferido y en los que se dispone la obligación previa de la realización del proceso de equidistribución de beneficios y cargas de la actuación urbanística, así como la cesión consiguiente de los suelos destinados a viales, dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos de carácter local y, en su caso, sistemas generales vinculados o adscritos al ámbito delimitado, además de la completa urbanización del ámbito conforme a la ordenación definida en el Plan General.

Los ámbitos e instrumentos de planeamiento para el desarrollo de esta clase y categoría de suelo que el Plan General define son los siguientes:

- Unidad de actuación, cuando no es necesaria la elaboración y tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo con carácter previo al inicio de la gestión urbanística.

- Estudio de detalle, cuando es necesaria la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para regular la ordenación volumétrica, así como para la definición, adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes del ámbito delimitado.

- Plan especial, cuando se requiera expresamente la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para la realización de actuaciones urbanísticas específicas.

c) Suelo urbanizable sectorizado. Constituye esta clase y categoría de suelo los ámbitos de planeamiento que el Plan General Municipal de Ordenación delimita para su ordenación pormenorizada mediante remisión a planeamiento de desarrollo. El instrumento de planeamiento para el desarrollo de esta clase y categoría de suelo es el Plan parcial. Es necesaria la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para la ordenación pormenorizada de esta clase y categoría de suelo, con carácter previo a los procesos posteriores de gestión, urbanización y edificación.

d) Suelo urbanizable sin sectorizar. En esta clase y categoría de suelo el Plan General Municipal de Ordenación exige, de forma previa o simultánea a la elaboración y tramitación del plan parcial, la incorporación de un "documento justificativo de sectorización" con el alcance, criterios, contenidos y condiciones establecidos en la legislación urbanística vigente y en estas normas urbanísticas.

e) Sistemas generales. Corresponde a los terrenos para los que el Plan General Municipal de Ordenación establece su ejecución, en función de su naturaleza, bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras, o bien, cuando ello sea preciso, mediante la elaboración y aprobación de un plan especial. Aún siendo objeto de clasificación, los sistemas generales pueden ser vinculados o adscritos a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

f) Suelo no urbanizable. Corresponde a los terrenos que el Plan General Municipal de Ordenación preserva del proceso urbanizador y establece una regulación específica sobre el uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo, así como las condiciones de edificación y uso de las construcciones. El Plan General establece en esta clase de suelo las categorías de suelo no urbanizable de protección específica y suelo no urbanizable protegido por el planeamiento según se trate, respectivamente, de suelos sujetos a un régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística de conformidad con el instrumento de ordenación territorial de las directrices de ordenación del litoral de la Región de Murcia o se trate de suelos protegidos por el Plan General Municipal de Ordenación por sus propios valores de carácter agrícola u otros.



Artículo 9. Documentación en soporte digital en la presentación de proyectos.

1. Para todos los proyectos que acompañen a la tramitación de los instrumentos de planeamiento, de ordenación, de gestión y de ejecución urbanística será obligatoria la presentación en soporte informático de la documentación completa del proyecto de que se trate en los formatos digitales que sean requeridos por el Ayuntamiento.

2. Cuando sea preciso la presentación de documentación modificativa del proyecto en tramitación, también se deberá aportar en soporte informático la documentación refundida constituida por la modificada más la subsistente sin modificar del proyecto original en los formatos digitales que sean requeridos por el Ayuntamiento. La documentación refundida presentada deberá sustituir íntegramente a la inicialmente aportada.

3. La falta de cumplimentación de los requisitos establecidos en los apartados anteriores tendrá los mismos efectos que cualquier otra deficiencia de la documentación presentada, interrumpiendo la instrucción del expediente administrativo hasta tanto no sea subsanada.

4. Lo establecido en este artículo es aplicable a los documentos y sus modificaciones que se relacionan a continuación con carácter meramente enunciativo:

- Modificaciones del planeamiento general.
- Programas de actuación urbanística.
- Documentos justificativos de sectorización.
- Planes especiales de cualquier tipo.
- Planes parciales.
- Estudios de detalle.
- Delimitaciones de unidades de actuación.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de urbanización.
- Segregaciones y parcelaciones.
- Proyectos de edificación.
- Proyectos de actividades económicas.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

SECCIÓN 1. TIPOS DE USOS.

Artículo 10. Determinaciones básicas sobre los usos

1. En el suelo urbano el Plan General Municipal de Ordenación señala y regula de forma pormenorizada los usos asignados a los predios que disponen de esa clasificación.

2. En el suelo urbanizable el Plan General Municipal de Ordenación asigna a cada sector o zona su uso global, así como, en su caso, los usos compatibles.

3. En el suelo no urbanizable el Plan General Municipal de Ordenación regula los usos admisibles establecidos en esta clase de suelo.

4. Las condiciones particulares de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los suelos que para ello prevea el Plan General Municipal de Ordenación o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 11. Tipos de usos.



Los usos pueden ser globales, pormenorizados, compatibles, complementarios y prohibidos. Por otro lado, en función de su relación con las normas de zona, los usos pueden calificarse como fundamentales, alternativos y/o vinculados con el uso fundamental o con el uso alternativo.

1. Es uso global aquél que el Plan General Municipal de Ordenación asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún otro instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. Es uso pormenorizado aquél que el Plan General Municipal de Ordenación o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

3. La asignación de usos globales y pormenorizados admite la posible implantación de otros usos distintos al dominante o mayoritario (uso fundamental), con el carácter de usos permitidos y compatibles con aquéllos, pudiendo también tener, en los usos pormenorizados y cuando así se establezca, el carácter de usos alternativos.

4. Es uso fundamental aquél uso pormenorizado cuya implantación en una norma de zona tiene el carácter de preponderante o dominante sobre el resto de usos permitidos.

5. Es uso alternativo aquél uso pormenorizado que, aún no teniendo el carácter de fundamental, es un uso permitido y su implantación en una norma de zona puede realizarse de forma alternativa con el uso fundamental, sin necesidad de que éste último coexista con aquél.

6. Es uso compatible aquél cuya implantación puede coexistir con el uso global o dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

7. Es uso complementario aquél que está directamente relacionado con el uso global o dominante, demandado y dependiente de él y con el que coexiste en una relación proporcionada. El uso complementario o uso vinculado al uso fundamental, también puede estar vinculado al uso alternativo, cuando sea éste último el que se implante en la norma de zona correspondiente, sustituyendo de forma alternativa al uso fundamental preponderante.

8. Es uso prohibido aquél cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por su incompatibilidad, por sí mismo o en relación con el uso global y/o por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Artículo 12. Cuadro de tipos de usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General Municipal de Ordenación y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de tipos de usos.

2. Los usos globales relacionados en el cuadro de tipos de usos admiten como uso dominante o mayoritario cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados de su propio epígrafe. Incluso es posible permitir la compatibilidad con otros usos pormenorizados aunque no pertenezcan al mismo epígrafe del uso global, siempre en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado, que no esté incluido en el cuadro de tipos de usos, se regulará de forma análoga y mediante las condiciones generales y particulares que sean aplicables al tipo de uso que sí esté incluido y con el que comparta mayor semejanza.



CUADRO DE TIPOS DE USOS

USOS GLOBALES

USOS PORMENORIZADOS

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Residencial | 1.1 Vivienda en edificación unifamiliar.
1.2 Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.
1.3 Residencia especial. |
| 2. Económico-Industrial | 2.1 Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.
2.2 Grandes establecimientos industriales.
2.3 Almacenes e Industrias en general.
2.4 Pequeños talleres y almacenes de venta.
2.5 Talleres domésticos. |
| 3. Terciario-Servicios | 3.1 Comerciales:
3.1.1 Centros terciarios integrados.
3.1.2 Establecimientos de grandes superficies.
3.1.3 Establecimientos de superficies medias.
3.1.4 Comercio local.
3.2 Oficinas y servicios profesionales.
3.3 Restauración.
3.4 Espectáculos y ocio.
3.5 Hotelero y turístico
3.6 Campamentos de turismo. |
| 4. Equipamientos | 4.1 Deportivo.
4.2 Docente o Educativo.
4.3 Servicios de interés público y social (SIPS):
4.3.1 Sanitario.
4.3.2 Asistencial.
4.3.3 Cultural.
4.3.4 Administrativo público.
4.3.5 Servicios públicos institucionales.
4.3.6 Servicios públicos de seguridad.
4.3.7 Mercado de abastos.
4.3.8 Religioso.
4.4 Cementerios y servicios funerarios.
4.5 Defensa. |
| 5. Espacios Libres | 5.1 Espacios libres públicos y zonas verdes:
5.1.1 Parques generales.
5.1.2 Zonas verdes locales.
5.2 Red de sendas verdes y vías pecuarias.
5.3 Zonas verdes públicas de protección.
5.4 Espacios libres privados. |
| 6. Transportes e Infraestructuras | 6.1 Vías públicas:
6.1.1 Arterias de gran capacidad.
6.1.2 Vías estructurantes distribuidoras.
6.1.3 Calles.
6.1.4 Caminos.
6.2 Transportes:
6.2.1 Aparcamiento-garaje.
6.2.2 Dotaciones de servicio al transporte por carretera:
6.2.2.1 Estaciones de servicio.
6.2.2.2 Áreas logísticas.
6.2.3 Transporte marítimo.
6.2.4 Transporte aéreo. |



- 6.3 Infraestructuras básicas:
 - 6.3.1 Abastecimiento de aguas.
 - 6.3.2 Saneamiento y depuración de aguas.
 - 6.3.3 Energía eléctrica.
 - 6.3.4 Gas.
 - 6.3.5 Telecomunicaciones.
 - 6.3.6 Residuos sólidos.
- 6.4 Cauces hidráulicos y grandes balsas.

- 7. Agropecuarios y forestales
 - 7.1 Usos agropecuarios.
 - 7.2 Usos forestales y naturalistas.
 - 7.3 Usos extensivos del medio natural.

SECCIÓN 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Artículo 13. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 14. Usos en los sótanos y semisótanos.

En los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja siempre que disponga de acceso desde dicha planta.

Artículo 15. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.
2. Cuando en un mismo edificio concurren varios usos, que deberán ser compatibles, los elementos del edificio comunes a todos los usos deberán cumplir las condiciones aplicables al uso que ocupe la mayor superficie útil.
3. Cuando la condición a cumplir se establezca en función de la superficie o capacidad de los locales, se computará la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales, independientemente del uso a que estén destinados.
4. Los servicios y aparcamientos comunes a los diferentes usos que concurren en un edificio podrán concentrarse siempre que la explotación de estos usos no lo impida y deberán cumplir los estándares de dotación resultantes de aplicar la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales, independientemente del uso a que estén destinados.



Artículo 16. Condiciones de los aparcamientos y de los garajes.

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos ubicados o no en la vía pública. Los aparcamientos integrados en el viario público o áreas de estacionamientos, se regularán según sus normas específicas, establecidas en el artículo 89.4 de estas normas urbanísticas.

2. Se entiende como garaje el aparcamiento ubicado en espacio edificado y que disponga de una o más plazas de aparcamiento, distinguiéndose entre garaje en vivienda unifamiliar, garaje colectivo en cualquier tipo de edificio y garaje en edificio exclusivo.

3. Se entiende como garaje-aparcamiento de uso público el local o espacio de titularidad pública o privada destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público mediante la estancia temporal de vehículos y que constituye una unidad de explotación con finalidad lucrativa o no. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

4. Se entiende como garaje-aparcamiento de uso privado el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable en el que los usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y con estancia de larga duración.

5. Dotación mínima de aparcamientos. Toda edificación de nueva construcción deberá contar con una dotación mínima de aparcamientos obligatorios cuya cantidad queda regulada en función de su superficie construida o densidad y del uso específico al que se destine. La provisión de plazas de aparcamiento obligatorio se establece con independencia de la existencia de garajes de propiedad privada con finalidad de explotación lucrativa y/o de estacionamientos públicos. Podrá eximirse total o parcialmente de la obligación de la dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando los vehículos no tengan posibilidad de acceso a la edificación.
- b) Cuando para ubicar todas las plazas de aparcamiento que sean exigibles no sea suficiente con tres sótanos, se eximirá de las restantes plazas.
- c) Cuando para ubicar todas las plazas de aparcamiento que sean exigibles no sea suficiente con dos sótanos y la planta baja, se eximirá de las restantes plazas.
- d) Cuando concurren circunstancias que lo aconsejen por razones derivadas de las características geométricas de la parcela, dificultad de acceso de los vehículos, características del viario, proximidad de puntos conflictivos del tráfico, etc.

La dotación de aparcamientos, como regla general, podrá ubicarse en sótanos o semisótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas, en aplicación de las exigencias mínimas que le correspondan en función de los usos. Los aparcamientos en superficie, donde sean permitidos, siempre que sea posible, se acondicionarán con vegetación a fin de conseguir una mejor funcionalidad e integración en el entorno. Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohíban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en las plantas bajas de las edificaciones. La exigencia de dotación de aparcamientos es también de aplicación a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión del aumento de plazas de aparcamiento será la que corresponda a la ampliación.

6. Resultado fraccionario en la dotación mínima de aparcamientos. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas de dotación de plazas de aparcamiento en función de la superficie construida de la edificación, o de otras condiciones, resulte un número fraccionario de plazas indicado por un número entero seguido de dos decimales distintos de cero, éstos podrán descontarse cuando su valor



sea igual o inferior a 0,50. En caso contrario se tomará como resultado del número de plazas de aparcamiento exigidas el número entero inmediato superior.

7. El garaje-aparcamiento de uso privado podrá situarse en los siguientes espacios:

a) En el interior de la parcela, en los espacios libres no edificados.

b) En el interior de la edificación, ocupando planta baja o inferiores a ésta.

c) En plantas de piso y azoteas de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales siempre que la disposición de los aparcamientos se haga de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de las vías o espacios públicos a los que de frente el edificio.

d) Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

e) En edificios exclusivos destinados a este uso específico, sobre o bajo rasante.

8. El garaje-aparcamiento de uso público podrá situarse en los siguientes espacios:

a) En los emplazamientos así calificados por el Plan General Municipal de Ordenación o planeamientos que lo desarrollen.

b) En edificios exclusivos destinados a este uso específico o en los que este uso sea compatible con el uso pormenorizado fundamental de la edificación.

c) En el subsuelo edificado bajo espacios calificados como viales o espacios libres públicos, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan General Municipal de Ordenación o planeamientos que lo desarrollen.

9. Aparcamientos en solares vacantes. Con carácter provisional y con sujeción a las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo acondicionarse con pavimentación y cerramiento adecuados.

10. Dimensiones mínimas. Cada plaza de aparcamiento normal para vehículos automóviles deberá disponer de unas dimensiones mínimas de 2,50 x 4,50 metros entre ejes de marcas delimitadoras, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza de aparcamiento dispusiera de cerramientos laterales, la dimensión mínima de su anchura libre deberá ser de 3 metros. Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos a motor de dos ruedas dispondrán de unas dimensiones mínimas de 2,50 x 1,50 metros. Las vías interiores de circulación y acceso a las plazas de aparcamiento se dimensionarán de forma que permitan una fácil entrada y salida de los vehículos, para lo que deberán disponer de una anchura libre mínima de 3 metros para vías de un solo sentido, y de 5,50 metros para vías de doble sentido, aunque en éstas se admiten reducciones por elementos constructivos permanentes de carácter puntual (pilares, bajantes, etc.) siempre que la anchura libre mínima de la vía no sea inferior a 5 metros. El radio de giro mínimo para los tramos curvos de las vías interiores de acceso será de 4,50 metros, medido en el eje. En caso de imposibilidad de disponer todas las plazas de aparcamiento requeridas con las dimensiones definidas, prevalecerá la disposición de plazas sobre las dimensiones de las mismas, siempre que éstas no resulten con dimensiones inferiores a 2,20 x 4,50 metros para las plazas de aparcamiento y 5 metros de anchura para las vías interiores que sean de doble sentido, siempre que quede plenamente garantizado el acceso a las plazas de aparcamiento.

11. Plazas de aparcamientos para vehículos especiales. Las plazas de aparcamiento especiales, si las hubiera, para vehículos industriales o autobuses deberán disponer de las siguientes dimensiones mínimas:

- Para vehículos industriales ligeros: 5,70 x 2,60 metros.



- Para vehículos industriales pesados y autobuses: 9 x 3 metros.

Las dimensiones establecidas se entienden libres entre ejes de marcas delimitadoras, admitiéndose reducciones puntuales de hasta un 5% por la existencia de pilares u otros obstáculos fijos. Si estas plazas dispusieran de cerramientos laterales la dimensión de su anchura libre deberá aumentarse en 0,50 metros.

12. La superficie media mínima por plaza de aparcamiento será de 24 m², incluida la parte proporcional de zonas comunes, áreas de acceso y maniobra, rampas, calles interiores, etc.

13. Señalización. Todas las plazas de aparcamiento que no dispongan de cerramientos laterales ni frontales deberán estar señalizadas sobre el pavimento y numeradas.

14. Plazas especiales de aparcamientos para minusválidos. Los garajes-aparcamiento de uso público deberán disponer de una reserva de plazas adaptadas a minusválidos, a razón de una por cada cuarenta plazas o fracción sobre el total de plazas previstas, debiendo aplicarse lo establecido en el apartado 6º de este mismo artículo. Las plazas especiales para minusválidos deberán estar debidamente señalizadas, dispondrán de unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros entre ejes de marcas delimitadoras, con acceso libre mínimo de 3 metros y estarán ubicadas en zonas próximas a los accesos. Si la plaza de aparcamiento especial para minusválidos dispusiera de cerramientos laterales, la dimensión mínima de su anchura libre deberá ser de 3,75 metros. En los aparcamientos en superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas próximas a los edificios para facilitar el acceso.

15. Accesos: condiciones y dimensiones. El acceso a los garajes-aparcamientos cuya superficie útil sea inferior a 600 m², o posean un número inferior a 25 plazas de aparcamiento, deberá tener un ancho mínimo de 3 metros y podrá ser compartida la entrada del garaje-aparcamiento con la de acceso a las viviendas del inmueble, cuando aquél sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los garajes-aparcamientos cuya superficie útil sea mayor o igual a 600 m², o posean un número igual o superior a 25 plazas de aparcamiento, deberán disponer de un acceso con ancho mínimo de 3 metros., 4 metros ó 5 metros según que el ancho de la vía por la que se accede sea mayor de 15 metros, sea menor o igual de 15 metros y mayor de 10 metros o sea menor de 10 metros, respectivamente. Todo lo establecido en este apartado queda reflejado en el siguiente cuadro:

<i>Superficie útil del garaje-aparcamiento Nº de plazas</i>	<i>Anchura de la vía desde la que se accede al garaje-aparcamiento</i>		
	<i>> 15 metros</i>	<i>≤ 15 metros > 10 metros</i>	<i>≤10 metros</i>
<i>< 600 m² < 25 plazas</i>	Ancho mínimo del acceso: 3 metros	Ancho mínimo del acceso: 3 metros	Ancho mínimo del acceso: 3 metros
<i>≥ 600 m² ≥ 25 plazas</i>	Ancho mínimo del acceso: 3 metros	Ancho mínimo del acceso: 4 metros	Ancho mínimo del acceso: 5 metros

Cuadro de anchos mínimos de los accesos a los Garajes-Aparcamientos

Los garajes-aparcamientos cuya superficie útil no exceda de 2.000 m², o posean un número de plazas de aparcamiento igual o inferior a 80, podrán disponer de un único acceso de doble dirección y sentido alternativo, efectuando la entrada y salida de vehículos por el mismo carril. Los garajes-aparcamientos cuya superficie útil sea superior a 2.000 m² e inferior a 6.000 m², o posean un número de plazas de aparcamiento superior a 80 e inferior a 250, deberán disponer de entrada y salida independientes, mediante sendas vías de sentido único, o bien disponer la entrada y la salida diferenciadas en dos carriles, uno para cada sentido, considerando para este caso un ancho mínimo de 2,70 metros para cada carril. Los garajes-aparcamientos de superficie útil mayor o igual a 6.000 m² o con un número de plazas de aparcamiento superior a 250 unidades, deberán poseer accesos a dos calles y la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciada en cada una de ellas, con las mismas condiciones fijadas anteriormente, con la salvedad de que en este caso, si se opta por la vía de doble sentido, el ancho mínimo de cada carril será de 3 metros.



La altura libre mínima de los accesos para vehículos ligeros en todos sus puntos (gálibo) no podrá ser inferior a 2,20 metros. Si se prevé la entrada de vehículos industriales ligeros la altura libre mínima del acceso deberá aumentarse hasta 2,40 metros. En el caso de accesos para vehículos industriales pesados y autobuses, la altura mínima del acceso será de 4,50 metros.

La puerta del garaje no podrá sobrepasar en ningún punto la alineación oficial. Si dispone de accionamiento automático, deberá disponer de un sistema de seguridad que provoque su detención en caso de la existencia de algún obstáculo.

La instalación y uso de plataformas elevadoras montacoches se permitirá para garajes-aparcamientos cuya superficie por planta no sea superior a 600 m². En este caso, la meseta o espacio de espera horizontal previo a la plataforma deberá disponer de unas dimensiones mínimas de 3 x 5 metros, estando su anchura condicionada por el ancho de la vía desde la que se accede de acuerdo con el cuadro de anchos mínimos de accesos a los garajes-aparcamientos.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, excepto en los garajes-aparcamientos cuya superficie útil sea inferior a 600 m². El número de accesos para entrada y salida peatonal de los garajes-aparcamientos, así como sus dimensiones y características, se deberán ajustar a las normativas sectoriales que le sean de aplicación.

Podrá disponerse, para la evacuación en caso de siniestro, de un acceso de peatones contiguo al acceso de vehículos al garaje-aparcamiento, debiendo tener un ancho mínimo de 1,20 metros y estar diferenciado mediante pavimento a distinto nivel o mediante elementos de separación física entre ellos y además disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente. No obstante lo anterior, este acceso será obligatorio cuando lo exija la normativa sectorial de protección contra incendios.

16. Altura libre mínima. La altura libre mínima en el interior de los garajes-aparcamientos irá en función de la altura mínima establecida para sus accesos. Si solo se prevé el acceso de vehículos ligeros, la altura libre mínima será de 2,20 metros. Si se prevé el acceso de vehículos industriales ligeros, la altura libre mínima será de 2,40 metros. Si el garaje-aparcamiento permite el acceso de vehículos industriales pesados y autobuses, la altura libre mínima será de 4,50 metros. Estas alturas mínimas podrán reducirse puntualmente hasta en 0,30 metros por la existencia de elementos constructivos fijos o instalaciones propias del edificio.

17. Rampas: condiciones y dimensiones. Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en el eje, siendo su anchura acorde con las dimensiones establecidas en el apartado anterior para los accesos, disponiendo en cualquier caso de una anchura mínima de 3 metros en tramos rectos y 3,50 metros en tramos curvos. El radio mínimo de curvatura de los tramos curvos, medido en el eje, será de 6 metros. En garajes que dispongan de un número de plazas de aparcamiento inferior a cuatro, las pendientes de las rampas podrán elevarse hasta un máximo del 20% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, manteniéndose la obligación del resto de condiciones. Los garajes que posean un número de plazas de aparcamiento igual o superior a cuatro deberán disponer de una meseta inicial de espera, en el interior de la parcela, con una profundidad mínima de 4 metros y una pendiente máxima del 5%, ajustando su pavimento a la rasante de la acera sin alterar su trazado y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos directos a él desde los locales colindantes si los hubiera.

El encuentro de las rampas con los pavimentos de las plantas, excepto en garajes que dispongan de un número de plazas de aparcamiento inferior a cuatro, se efectuará o bien mediante una superficie curva cóncava de radio igual o superior a 12 metros o bien reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 10% en los dos metros anteriores al encuentro.

18. Ventilación. Con el fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los vehículos, todos los garajes-aparcamientos deberán disponer de un sistema de ventilación que podrá ser natural o mecánica.



Ninguna zona del garaje-aparcamiento deberá estar alejada más de 25 metros, medidos en línea recta, de la situación de algún hueco de ventilación natural de superficie igual o superior a 0,25 m² o punto de extracción mecánica equivalente. El sistema o sistemas de ventilación que se adopten deberán cumplir con cuantas normativas y disposiciones sectoriales reglamentarias de carácter obligatorio y vigente le sean de aplicación.

19. Abastecimiento de agua y saneamiento. Todos los garajes-aparcamientos dispondrán de un sistema de suministro de agua potable. Asimismo dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y de sistema separador de grasas y sólidos de forma previa a su emisión a la red pública de saneamiento. Para facilitar la evacuación de aguas en superficie, los pavimentos de los garajes tendrán una pendiente mínima del 1% y máxima del 5% en dirección y sentido hacia alguno de los puntos de evacuación de la red interior de saneamiento.

20. Iluminación. Todos los garajes-aparcamientos deben disponer de un sistema de iluminación artificial que garantice un nivel mínimo de iluminancia de 50 lux en las zonas de aparcamiento, 100 lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y 500 lux en las embocaduras de las rampas.

21. Seguridad y protección contra incendios. Todos los garajes-aparcamientos deberán cumplir con cuantas normativas y disposiciones sectoriales reglamentarias le sean de aplicación en materia de seguridad y protección contra incendios.

SECCIÓN 3. USO RESIDENCIAL.

Artículo 17. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o de distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde espacio libre exterior.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes, que pueden agruparse horizontal o verticalmente formando el edificio en el que los espacios comunes actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

c) Residencias especiales o comunitarias: comprende los edificios destinados a la residencia temporal o permanente de personas o colectivos no familiares de cualquier tipo, sin finalidad turística y generalmente con carácter dotacional. Este tipo de residencias no pueden configurar núcleos que puedan considerarse familiares, y deben poseer servicios comunes. Entre ellas se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias, residencias para deportistas, comunidades religiosas, internados, albergues de titularidad privada, etc.

Artículo 18. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado que dé a un espacio público o que cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada de carácter privado.



2. Sólo se autorizarán viviendas que sean “exteriores”. En el caso de vivienda que disponga únicamente de dos piezas, una de ellas podrá dar a calle y la otra a patio.

3. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

Artículo 19. Dotación de aparcamiento en uso residencial.

1. Para uso residencial, como mínimo se dispondrá de dos plazas por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere menos de 45 m² útiles podrá preverse una sola plaza de aparcamiento. Para usos distintos del residencial y compatibles con éste, se establece una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción. El acceso desde la vía pública a las plazas de aparcamiento en el interior de los predios deberá cumplir lo estipulado en el artículo 127.2 de estas normas urbanísticas.

2. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas de dotación de plazas de aparcamiento en función de la superficie construida de la edificación resulte un número fraccionario de plazas, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

3. Se exceptúan las edificaciones de uso residencial localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 16.5 de estas normas urbanísticas. En especial, en suelo urbano consolidado podrá aceptarse la exención parcial de la dotación de aparcamientos, con justificación adecuada, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el solar disponga de una sola fachada de longitud igual o inferior a 7,00 metros.

b) Cuando el solar posea una superficie inferior a 120 m².

c) Cuando la geometría del solar tenga una forma muy irregular, se justifique la imposibilidad de construcción de rampa, no pueda albergarse en la planta baja la dotación total de aparcamientos y que, aún instalando plataforma monta-coches, el número de plazas de aparcamiento posibles en planta sótano fuese igual o inferior a cuatro.

d) Cuando las condiciones particulares del viario que da acceso a la parcela impida la entrada a la misma.

4. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 metros de ancho por 4,50 metros de profundidad, teniendo en cuenta lo estipulado en el artículo 16.10 de estas normas urbanísticas.

5. El planeamiento de desarrollo decidirá el espacio de ocupación en sótano que corresponde a cada edificación, con destino a garaje como uso complementario, disponiendo, en su caso, la necesidad de construcción de una segunda o más plantas de sótano, teniendo en cuenta lo estipulado en los apartados b) y c) del artículo 16.5 de estas normas urbanísticas.

Artículo 20. Usos prohibidos.

En edificios de uso global característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

- Lavadero de vehículos por medios mecánicos o industriales.

- Horno de fabricación de pan, mediante combustible que emita humos, olores, ruidos, etc. (tales como los de gasoil, de leña, etc.).



- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura.
- Talleres de carpintería mecánica de madera y/o metálica (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).
- Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (con excepción de la actividad de limpieza de ropa en seco).
- Academias de baile y de música.
- Talleres mecánicos en general (con maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).
- Discotecas y salas de fiestas.
- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

SECCIÓN 4. USO ECONÓMICO-INDUSTRIAL.

Artículo 21. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones C (Industrias extractivas), D (Industrias manufactureras), E (Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua), F (construcción) e I (Transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de comercio al por mayor, según la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE). Se corresponde con establecimientos destinados a la transformación de materias primas o derivadas de estas para la obtención de productos elaborados, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:

- a) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.
- b) Grandes establecimientos industriales.
- c) Almacenes e industrias en general.
- d) Pequeños talleres y almacenes de venta.
- e) Talleres domésticos.

Artículo 22. Dotación de aparcamientos en uso económico-industrial.

1. En nuevos edificios destinados al uso económico-industrial se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m². Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller o fracción, entendiéndose ésta como la superficie del espacio útil efectivo destinado únicamente a la revisión, mantenimiento y reparación de los automóviles.



Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas de dotación de plazas de aparcamiento en función de la superficie construida de la edificación resulte un número fraccionario de plazas, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Artículo 23. Residuos y vertidos industriales.

1. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por los servicios municipales deberán ser retirados por empresa o gestor autorizado y transportados directamente a vertedero autorizado por cuenta del titular de la actividad industrial.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado o disposición legal que la sustituya, así como las ordenanzas y reglamentos municipales que le sean de aplicación.

Artículo 24. Definición y condiciones particulares de las instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.

1. Se consideran actividades singulares de alta incidencia ambiental, precisadas de evaluación, las siguientes:

- Instalaciones de fabricación de cemento.
- Centrales nucleares y otras industrias dedicadas al almacenamiento, enriquecimiento, transporte o tratamiento de materiales o residuos radioactivos.
- Almacenamiento de productos petroquímicos y gases licuados del petróleo.
- Fabricación, almacenamiento y manipulación de productos explosivos.
- Vertedero, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos, domésticos, industriales, tóxicos y peligrosos, agropecuarios y hospitalarios.

2. Por sus características, sólo se podrán localizar en zonas de uso global económico-industrial o en suelo no urbanizable con declaración excepcional de actuación específica de interés público cuando ésta proceda o, en su caso, de acuerdo con las estipulaciones y condiciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial que sean influyentes sobre este tipo de instalaciones y/o sobre la clase de suelo en la que se enclaven. En cualquier caso siempre deberán cumplir con una separación mínima de distanciamiento de 2.000 metros a los núcleos de población, cumpliendo con las garantías ante el impacto ambiental que exija la correspondiente declaración de su evaluación ambiental.

Artículo 25. Definición y condiciones particulares de los grandes establecimientos industriales.

1. Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos mediante procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas y/o económicas especialmente ligadas a la actividad principal. Su singularidad deriva de la gran entidad que alcanzan sus



procesos productivos, de la gran demanda de suelo equipado que comportan y de las reservas de suelo que para su crecimiento a medio-largo plazo se requieren; de la propia imprevisibilidad de su implantación local y de sus necesidades específicas; así como de la extraordinaria significación social y económica que se deriva de su implantación. Para la adecuada implantación de estos establecimientos se han de adoptar, en su caso, soluciones urbanísticas específicas, diseñadas a la medida de las necesidades concretas que se presenten.

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que supongan una superficie construida superior a 10.000 m², que requieran superficie de parcela de más de 20.000 m², o que tengan una plantilla de más de 150 trabajadores.

3. En ningún caso se admitirá la localización de grandes establecimientos en zonas calificadas para uso residencial dominante, ni contiguas a las mismas, excepto en zonas calificadas y ordenadas al efecto.

4. La localización de nuevas implantaciones de grandes establecimientos industriales se resolverá normalmente en zonas de uso económico-industrial.

5. Cuando la implantación se resuelva por vía de interés público, en el proyecto se deberán contemplar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los usos económico-industriales en grandes sectores. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

Artículo 26. Definición y condiciones particulares de los almacenes e industrias en general.

1. Comprende las actividades e instalaciones más características de la organización económica actual, realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.

2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.

Artículo 27. Definición y condiciones particulares de los pequeños talleres y almacenes de venta.

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escaparate y excluye los talleres de vehículos. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y dotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.

2. En zonas de uso característico y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de pequeños talleres y almacenes de venta deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m² o una superficie máxima de taller de 1.000 m², salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros distintos.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.



3. Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos se consideran a estos efectos almacenes e industrias en general.

Artículo 28. Definición y condiciones particulares de los talleres domésticos.

1. Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generan individualmente un nivel de empleo muy reducido y que, en general, se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan reducidas visitas. Generalmente, su actividad tiene como función principal el tratamiento o reparación de objetos de uso doméstico. Son funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.

2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones.

3. La superficie destinada a taller no será superior a 200 m².

SECCIÓN 5. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 29. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso global característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por mayor o al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hotelero y alojamientos turísticos: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, además de los servicios y dotaciones turísticas complementarias al uso general, comprendiendo los servicios de actividades turísticas relacionadas con el entorno humano, social, cultural, ambiental, paisajístico, natural, tradicional, etc.



Artículo 30. Condiciones particulares del uso comercial.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Centros terciarios integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 20.000 m² que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, salas de proyecciones cinematográficas, atracciones diversas, etc.) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Su superficie de venta al público ha de ser superior a 2.500 m².

c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de exposición y venta al público inferior a 2.500 m². Los establecimientos de esta categoría de comercio local se dividen en pequeño y mediano comercio, según que su superficie de exposición y venta al público sea inferior a 1.000 m² o esté comprendida entre 1.000 m² y 2.500 m², respectivamente.

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3. En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida o fracción. En los del apartado c) una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, para las nuevas edificaciones. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto, con una superficie mínima de 25 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción, exceptuándose los comercios locales que posean una superficie construida inferior a 500 m². Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas de dotación de plazas de aparcamiento, o de áreas de carga y descarga, en función de la superficie construida de la edificación resultara un número fraccionario, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 31. Condiciones particulares de las oficinas y servicios profesionales.

1. Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.



2. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 32. Usos de restauración, espectáculo y ocio.

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas (restauración) y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...). Los usos de restauración, espectáculo y ocio pueden coexistir en un mismo edificio o local o pueden establecerse de forma independiente cada uno de ellos en edificaciones exclusivas.

2. Las instalaciones cumplirán el reglamento de espectáculos públicos en vigor; así como las condiciones vigentes de protección contra incendios. Estas instalaciones se localizarán en planta baja y primera planta siempre que cuente con acceso interior desde la baja, excepción hecha de los edificios destinados a estos usos con carácter exclusivo.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos o fracción si el uso es de espectáculo y ocio, y de 50 m² o fracción si el uso es de restauración. Si de la aplicación de las condiciones anteriores resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

4. En los edificios destinados a los usos de restauración, espectáculo y ocio con carácter exclusivo, podrán ejercerse dichos usos en cualquiera de sus plantas, incluso en su planta cubierta si fuera accesible y transitable. No obstante lo anterior, podrá ejercerse la actividad correspondiente en la cubierta, en el sótano o en el semisótano, siempre que la misma actividad también se ejerza en la planta baja, en el caso de los sótanos o semisótanos, y en la inmediatamente anterior, en el caso de la cubierta, y además dispongan de acceso desde la planta a la que se encuentra vinculada.

Artículo 33. Uso hotelero y turístico.

1. El uso hotelero comprende los usos propios de la provisión de alojamiento temporal mediante pago, para estancias cortas o de temporada, tales como hoteles, apartoteles, pensiones, etc., a los que se refiere la legislación sectorial correspondiente, así como los servicios asociados al mismo (restaurante, cafetería, comedor, salones sociales, salas de conferencias, piscinas, tiendas, garajes, etc.) anexos a la actividad principal. Son establecimientos de hospedaje, de servicio, abiertos al público y constituidos en una unidad de explotación. Su regulación queda establecida por la vigente legislación sectorial que le es de aplicación.

2. El uso turístico comprende los usos propios de los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas a través de empresas turísticas, en unidades habitacionales, y que no puedan ser conceptuados como hotelero. Comprende asimismo los servicios y dotaciones complementarias al uso general (restaurantes, cafeterías, tiendas, gimnasios, salas de reuniones, de conferencias, etc.), así como instalaciones sociales, culturales, deportivas, recreativas, etc., o de otra índole y que estén relacionadas con el turismo urbano o rural y de naturaleza. Su regulación queda establecida por la vigente legislación sectorial que le es de aplicación.

3. Generalmente, el uso hotelero y el turístico son confluentes, complementándose entre sí.

4. Los servicios hotelero y de alojamiento turístico comprenderán alguna de las siguientes modalidades:

- a) Establecimientos hoteleros.
 - Grupo 1º: Hoteles.
 - Grupo 2º: Hoteles-apartamentos.
 - Grupo 3º: Pensiones.



- b) Camping o campamentos de turismo.
- c) Apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.
- d) Alojamientos rurales de carácter turístico.
- e) Albergues turísticos.
- f) Residencias comunitarias de carácter turístico.
- g) Establecimientos hoteleros destinados al turismo de salud.

5. Los establecimientos hoteleros de los apartados a) grupos 1º y 2º, y g) deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones (50%). Los establecimientos turísticos de los apartados a) grupo 3º, b), c), d), e) y f) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuatro unidades de alojamiento o parcela de acampada (25%). En todos los casos, los porcentajes establecidos tienen carácter de mínimos, salvo que la vigente legislación sectorial exija un porcentaje mayor.

SECCIÓN 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 34. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global de equipamiento comprende el conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana, necesarias para el desarrollo individual y colectivo. Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas, del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de las personas, el desarrollo de la cultura física, el deporte de élite o alto rendimiento, así como la exhibición de especialidades deportivas y/o sus competiciones.

b) Docente o educativo, referido a la formación humana e intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:

c.1) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.

c.2) Asistencial, referido a la prestación de los servicios de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Está orientado a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de las personas.

c.3) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación, transmisión y exhibición de las distintas formas culturales, así como su fomento y difusión en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, recintos feriales, etc., excluidos los equipamientos docentes.

c.4) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

c.5) Servicios públicos institucionales, referido a la prestación de servicios públicos provenientes de las instituciones públicas, distintos de los administrativos públicos, sin perjuicio de su compatibilidad con este uso.



c.6) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

c.7) Religioso, dedicado a la práctica y celebración de los diferentes cultos, a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población y eventualmente al alojamiento en residencias comunitarias de las personas consagradas a los mismos.

d) Cementerios y servicios funerarios.

e) Defensa, que incluye el uso destinado a servicios públicos de seguridad.

Artículo 35. Clasificación según su especialización funcional.

El uso de equipamiento, en sus diversas orientaciones, se clasifica de acuerdo a su grado de especialización funcional de la manera siguiente:

a) Equipamientos estructurantes de sistema general (EQ-G): son aquéllos que el Plan General califica como tales por estar destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal.

b) Equipamientos de ámbito local, o simplemente equipamientos (EQ): corresponden a todas las restantes manifestaciones del uso de equipamientos, y en particular los que soportan en sus diversas concreciones el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local, así como la totalidad de los derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de sectores del suelo urbanizable.

Artículo 36. Dotación de aparcamientos y superficie de carga y descarga, en uso de equipamientos.

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción. Igualmente deberán disponer de una plaza de aparcamiento destinada a bicicletas y/o motocicletas por cada 50 m² de superficie construida o fracción. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas de dotación de plazas de aparcamiento en función de la superficie construida de la edificación resulte un número fraccionario de plazas, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada ciento cincuenta (150) plazas escolares o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas para el estacionamiento de autobuses, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Los equipamientos sanitarios que dispongan de hospitalización deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada cinco camas; si no dispusieran de hospitalización la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción. Si de la aplicación de las condiciones anteriores resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

4. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie, o fracción, destinada a la venta. Igualmente, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, deberán disponer de una zona destinada a carga y descarga de mercancías con una altura libre mínima de 3,20 metros y dimensiones mínimas de 4 x 7 m., sin que su utilización entorpezca el acceso de vehículos. Si de la aplicación de las condiciones anteriores resultaran un número fraccionario de plazas de aparcamiento y/o de zonas de carga y descarga, se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.



SECCIÓN 7. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 37. Espacios libres. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los terrenos destinados a usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto, así como los usos de relación peatonal y de circulación no motorizada y los de protección ambiental. Excepcionalmente se permite el uso de maquinaria motorizada para operaciones de conservación y mantenimiento.

De acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implanta este uso global, así como a su localización en relación con la trama urbana y la estructura territorial, se establece la siguiente pormenorización:

- a) Parques generales. EL-G.
- b) Zona verde local. EL.
- c) Sendas verdes y vías pecuarias. NV.
- d) Zonas verdes públicas de protección. EW.
- e) Espacios libres privados. RL

2. Parques generales (EL-G), son los espacios libres de gran entidad superficial, predominantemente arbolados, estratégicamente localizados y articulados en relación con las tramas urbanas, con vocación de prestación de servicios a la generalidad de la población del municipio. Los grandes parques admitirán usos de equipamiento deportivo, cultural y de restauración, pudiendo ocupar las construcciones el 20% de la superficie total del parque con un índice de edificabilidad de 0,20 m²/m².

3. Zonas verdes locales (EL), son los espacios libres públicos enclavados en áreas de uso global residencial, económico-industrial o terciario, destinados al disfrute de la población y con alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano. Se destina básicamente a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo. Las zonas verdes locales admitirán usos de pequeño comercio local, restauración, espectáculos y ocio, deportivo, cultural, aparcamiento-garaje e infraestructuras básicas, pudiendo ocupar hasta un máximo del 20% de su superficie, con un índice de edificabilidad de 0,20 m²/m², excepto en aquellas cuya superficie total sea inferior a 1.000 m², en cuyo caso las edificaciones podrán ocupar un máximo del 10% con un índice de edificabilidad de 0,10 m²/m².

4. Sendas verdes y vías pecuarias (NV), que configuran la parte de la red de caminos que está o puede estar acondicionada para encauzar recorridos peatonales, ciclistas o a caballo, con exclusión de vehículos a motor (a excepción de aquellos que sean vehículos de emergencia y/o servicios públicos) con función de conexión de parques, zonas verdes u otros elementos de los conjuntos urbanos. La red de vías pecuarias constituye soporte de itinerarios de esta naturaleza conforme a la regulación contenida en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias o precepto legal vigente sobre la materia. En estos espacios no se admite edificabilidad alguna.

5. Zonas verdes públicas de protección (EW): Son franjas de terrenos, en general con vegetación arbórea o arbustiva, que cumplen funciones de filtro entre dos o más zonas de distintos usos asegurando su compatibilidad ambiental; o de protección o complemento de arterias de tráfico importantes, o de ornato bordeando usos de especial significación.

6. Espacios libres privados (RL), corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada con o sin edificación existente o proyectada de uso residencial o de otros usos y que sean así calificados por el Plan General Municipal de Ordenación. Estos espacios no admiten edificabilidad alguna.



Es necesario distinguir entre los espacios calificados como RL y los espacios libres de edificación de las parcelas de usos lucrativos que resulten de la aplicación de los parámetros de edificación de la norma particular de zona correspondiente, que sí son generadores de edificabilidad aunque no admiten edificaciones o construcciones sobre ellos, excepto las que puedan estar contempladas por la norma zonal que le sea de aplicación.

SECCIÓN 8. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 38. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global de transportes comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, así como las dotaciones complementarias al mismo. Son elementos integrantes de las vías de comunicación las calzadas para vehículos de tráfico rodado, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

2. El uso global de Infraestructuras comprende el suelo que se destina al emplazamiento de los servicios urbanísticos para el servicio de parcelas, tales como red de saneamiento, red de abastecimiento y distribución de agua potable, redes de suministro eléctrico, redes de telecomunicaciones, etc.

3. El uso global de transportes e infraestructuras comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vías públicas para transporte terrestre.
- b) Aparcamiento-garaje.
- c) Dotaciones e instalaciones al servicio de la red arterial de comunicaciones.
- d) Estaciones de servicio.
- e) Transporte marítimo.
- f) Transporte aéreo.
- g) Infraestructuras básicas.
- h) Cauces hidráulicos.

Artículo 39. Vías públicas.

Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y de todo tipo de vehículos en general, con las limitaciones propias de la reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:

a) Red de carreteras (RC). Comprende tanto las autopistas y autovías de titularidad estatal o regional como el resto de las carreteras nacionales o regionales que discurren por el interior del término municipal.

b) Viario local distribuidor principal (V1) y Secundario (V2): Constituyen la red de viarios que canalizan los flujos principales de transportes entre los distintos conjuntos urbanos y barrios del municipio y constituyen, a nivel local, un elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas. Integran tanto las carreteras nacionales (VN), como las regionales (VR) en sus tramos con carácter de travesías urbanas y el viario local distribuidor (V1 y V2).

c) Calles o viario Local de 3^{er} nivel (V3): Son los restantes elementos viarios de la trama urbana, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes.



d) Caminos rurales (CM): Comprenden las restantes vías de comunicación que proporcionan el acceso a las fincas rústicas colindantes.

e) Viales vinculantes (VV): Son los viales estructurantes de las nuevas áreas de desarrollo, que por coherencia con la trama vial existente con la que conectan, se han definido en el Plan General y se deben respetarse tanto su directriz como sección indicada.

f) Viales de trazado orientativo (VO): Son los viales que aunque no sean considerados como estructurantes de las nuevas áreas de desarrollo, si son considerados adecuados para la ordenación urbanística de las mismas, fijándose su ubicación de modo orientativo no vinculante.

g) Vías ciclistas o carriles-bici (VC): Son los viales o partes de ellos destinados a la circulación exclusiva de vehículos no motorizados, preferentemente bicicletas, patines y/o cualquier otro tipo de transporte impulsado exclusivamente por medios naturales.

Artículo 40. Aparcamiento-garaje.

1. Todo lo relativo a los garajes-aparcamientos, ya sea como uso principal en edificio exclusivo o como uso complementario en compatibilidad con otros, está regulado según lo preceptuado en el artículo 16 de estas normas urbanísticas.

2. Todo lo relativo a los aparcamientos en superficie, adosados o integrados en las vías públicas, está regulado según lo preceptuado en el apartado 4 del artículo 89 de estas normas urbanísticas.

Artículo 41. Estaciones de servicio.

1. Son áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red de comunicaciones. Contarán al menos con gasolinera, y podrán contar con taller de reparación de vehículos, zona de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.

2. Las gasolineras son establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una pequeña superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como los usos accesorios del principal.

3. Su localización se admite en toda clase de suelos, de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca, salvo en zonas de uso característico residencial y de equipamientos.

4. En suelo urbano las construcciones principales de las estaciones de servicio, excluyendo marquesinas, deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso residencial, o parte de éstas ocupadas por dicho uso, y su edificabilidad no superará 0,3 m²/m². En suelo urbanizable las condiciones de edificación serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 42. Transporte marítimo.

Se incluyen en este uso los terrenos, espacios marítimos, infraestructuras, construcciones e instalaciones que sirven para el transporte por vía marítima de personas y mercancías.

Incluye las zonas portuarias, calificadas como tales por el organismo competente de la Comunidad Autónoma, comprendiendo los usos propios de estas zonas portuarias como almacén de mercancías, tinglados de astilleros, clubes deportivos náuticos, oficinas y edificios para atención de viajeros, instalaciones de control y otros similares.



Artículo 43. Transporte aéreo.

Comprende los terrenos e instalaciones necesarias para el mantenimiento, guardería, movimiento y aterrizaje y despegue de las aeronaves; así como el acceso a las mismas de pasajeros y mercancías, y los servicios complementarios que resulten apropiados para el mejor desarrollo de las funciones del transporte.

Artículo 44. Infraestructuras básicas.

1. Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las presentes normas urbanísticas en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

2. Estos usos de infraestructuras básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes pueden alcanzar, a veces, superficies significativas constituyendo zonas que pueden ser delimitadas en los planos con calificaciones específicas.

Artículo 45. Cauces hidráulicos y grandes balsas.

1. Corresponde este uso a los espacios ocupados por los cauces naturales o artificiales de aguas de dominio público considerados como tales por el organismo de cuenca, dentro del término municipal, así como las grandes balsas de distribución de agua de riego.

2. Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable, deberán reflejar en la ordenación los trazados respetados o modificados de los cauces de dominio público que estuvieran incluidos en sus ámbitos correspondientes.

SECCIÓN 9. USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

Artículo 46. Definición.

1. Tienen uso agropecuario los terrenos cuyo destino es el cultivo agrícola y la cría de ganado.

2. Se destinan al uso forestal los terrenos cubiertos por vegetación arbórea y arbustiva, matorral o en general vegetación natural.

Artículo 47. Uso agropecuario.

1. Este uso engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiendo como tales la agricultura en regadío y en secano, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, las actividades cinegéticas y otras propias del medio rural.

2. Comprende las obras e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria destinadas al desarrollo de las actividades primarias, tales como naves agrícolas, almacenes de aperos y maquinaria, cuadras, establos, corrales y rediles para ganado, vaquerías o similares, así como las infraestructuras para el servicio a la explotación, tales como las de acceso viario, suministro eléctrico, abastecimiento de



agua, saneamiento, etc., en las condiciones establecidas por las vigentes legislaciones urbanística y sectorial específica de la materia, así como en estas normas urbanísticas

Artículo 48. Uso forestal.

1. Este uso engloba el conjunto de actividades relacionadas con el cuidado, mantenimiento y explotación de los espacios de suelo no urbanizable que posean masas arbóreas y arbustivas, así como también las actividades complementarias de los mismos que no sean perjudiciales para el medio natural.

2. Para el uso y disfrute de las condiciones naturales de estos espacios pueden establecerse obras e instalaciones que no supongan una edificación significativa, que no tengan carácter permanente y que sean fácilmente desmontables, tales como senderos y vías verdes, casetas de observación, zonas de estancia para las personas dotadas con mobiliario apropiado de mesas, bancos, depósitos para basuras, etc.

TÍTULO II. NORMAS DE GESTIÓN.

CAPÍTULO 1. LA GESTIÓN POR CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.

SECCIÓN 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 49. Concepto y actuaciones en suelo urbano consolidado.

1. Constituirán el suelo urbano consolidado los terrenos que el Plan General así los clasifique por:

a) Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características técnicas adecuadas.

b) Estar comprendido en espacios consolidados por la edificación en cuantía superior a dos terceras partes de su superficie.

2. Las actuaciones urbanísticas tendrán carácter aislado, pudiendo tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran. Las obras de urbanización necesarias para alcanzar la condición de solar serán, como mínimo, las siguientes:

- Ejecución y pavimentación de viales tanto de tránsito rodado como peatonal, incluidos, si los hubiere, los tramos de paseo marítimo a los que de frente la parcela y que tengan la calificación de sistema de espacios libres.

- Encintado y pavimentación de aceras.

- Abastecimiento de agua potable.

- Evacuación de aguas residuales.

- Suministro de energía eléctrica.

- Alumbrado público.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos del suelo, en cualquier clase de suelo.

c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

Artículo 50. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios de fincas en suelo urbano consolidado deberán completar, en su caso y a su costa, la urbanización para alcanzar la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.2.a) de estas normas urbanísticas y edificarlos conforme a las previsiones del Plan General y en los plazos establecidos.



Artículo 51. Ordenación del suelo urbano consolidado.

Toda la ordenación pormenorizada estará contenida en las determinaciones del Plan General, conforme a la regulación de zona que resulte de aplicación.

Artículo 52. Régimen de edificación en el suelo urbano consolidado.

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, solamente podrá edificarse sobre parcelas de suelo urbano, que hayan alcanzado la consideración de solar en los términos que dicha legislación señala, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 49.2.a) de estas normas urbanísticas y que posean las dimensiones mínimas establecidas, a efectos de parcela mínima, para su consideración como parcelas edificables en estas normas urbanísticas, sin perjuicio de las excepciones que éstas mismas normas establecen con carácter general en el artículo 136, así como, en su caso, las contenidas en cada una de las normas particulares de zona.

2. Excepcionalmente, cuando los terrenos estén comprendidos en una unidad de actuación para la realización de operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, no se podrá edificar hasta tanto se lleven a cabo la cesión de los viales y las dotaciones públicas necesarias en la unidad de actuación.

3. En todo caso, para la obtención de la licencia de obra mayor de edificación o modificación, ampliación o reforma de la edificación existente, en cualquier zona de edificación unifamiliar o colectiva de La Manga del Mar Menor, y con independencia de la proporción de la parcela que pudiera estar afectada por la zona de servidumbre de tránsito o la de protección, será preciso haber realizado previamente la cesión, y su formalización en documento público, de los terrenos calificados por el Plan General Municipal de Ordenación como dominio público local (viales rodados o peatonales, dotaciones públicas locales y sistemas de espacios libres) y la franja correspondiente a la servidumbre de tránsito medida como una banda de 6 metros de anchura a partir del vigente deslinde del dominio público marítimo terrestre.

SECCIÓN 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 53. Concepto de suelo urbano no consolidado.

Integrarán el suelo urbano sin consolidar los terrenos que el Plan General delimite como tales por quedar integrados en unidades de actuación u otros ámbitos de planeamiento que precisan de procesos de equidistribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

Artículo 54. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. A los propietarios de fincas en esta categoría de suelo les alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación o ámbito de planeamiento o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla. La cesión será del 5 por ciento en aquellos casos que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación.

c) Costear completamente la urbanización de la unidad de actuación o ámbito de planeamiento y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento, cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.



Artículo 55. Ordenación del suelo urbano no consolidado.

Según las situaciones, conforme a las determinaciones del Plan General, la ordenación de la unidad de actuación o ámbito de planeamiento se efectuará:

- a) Directamente en el propio Plan General.
- b) Mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle, cuando así se prevea.
- c) Mediante la redacción y tramitación de un plan especial, cuando así se prevea.

Artículo 56. Régimen de urbanización y edificación en suelo urbano no consolidado.

1. No podrán realizarse actuaciones de urbanización en el ámbito de la Unidad de Actuación o, en su caso, en el ámbito de un estudio de detalle o plan especial, hasta que hayan sido aprobados con carácter definitivo los siguientes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística:

- a) El estudio de detalle o plan especial, si es preciso, así como sus correspondientes programas de actuación.
- b) El proyecto de reparcelación del ámbito de planeamiento o la declaración de su innecesariedad en su caso, según el sistema de actuación asignado, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
- c) El proyecto de urbanización del ámbito de planeamiento.

2. No podrán realizarse actuaciones de edificación en un ámbito de planeamiento en suelo urbano no consolidado, estudio de detalle, unidad de actuación o plan especial, hasta que se hayan cumplido las siguientes condiciones:

- a) Las obligaciones referidas en el apartado anterior de este artículo.
- b) Que se hayan completado íntegramente las obras de urbanización del ámbito de planeamiento y se haya producido la recepción de los servicios urbanísticos por parte de la Administración actuante.
- c) No obstante, con carácter excepcional, y siempre que concurren los requisitos impuestos por la legislación urbanística vigente, podrán simultanearse las obras de urbanización y de edificación cuando se garantice la ejecución íntegra de las obras de urbanización antes de la finalización de las obras de edificación mediante los procedimientos establecidos por la propia legislación urbanística en vigor. En cualquier caso, no se podrá hacer uso de la edificación hasta tanto no hayan finalizado completamente las obras de urbanización y hayan sido recepcionadas por la Administración actuante.

SECCIÓN 3. SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL.

Artículo 57. Concepto de suelo urbano de núcleo rural.

Tendrán consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos que el Plan General delimite como tales por corresponder a agrupaciones de viviendas insertas en ámbitos periféricos de suelos no urbanizables, con agrupaciones de viviendas que dispongan de viario e infraestructura común y respondan a un topónimo propio de tal agrupación.

**Artículo 58. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural.**

Los propietarios de terrenos en esta categoría deberán costear los servicios requeridos por el Plan General o especial y ceder el suelo necesario para la regularización de su viario confrontante, conforme a las determinaciones del Plan General o especial.

Artículo 59. Ordenación del suelo urbano de núcleo rural.

La ordenación urbanística del núcleo rural podrá efectuarse:

- a) En el propio Plan General cuando contenga su ordenación pormenorizada.
- b) En el plan especial de ordenación del núcleo rural, siempre que así se prevea. En este caso el plan especial tendrá el contenido dispuesto en la vigente legislación urbanística.

Artículo 60. Régimen de edificación en suelo urbano de núcleo rural.

Las edificaciones permitidas en esta categoría de suelo urbano podrán realizarse:

- a) Conforme a las previsiones del Plan General y siempre que la finca tenga acceso a vía pública. Las construcciones se destinarán a los usos permitidos por el Planeamiento General y deberán disponer de los servicios requeridos por el mismo.
- b) Cuando se apruebe con carácter definitivo un plan especial de ordenación del núcleo rural. En este caso, las construcciones se sujetarán a las previsiones y régimen de gestión previstos en el mismo.

SECCIÓN 4. SUELO URBANIZABLE.**Artículo 61. Concepto y categorías de suelo urbanizable.**

1. Integrarán el suelo urbanizable los suelos que el Plan General Municipal de Ordenación delimite con tal clasificación, por no estar comprendidos ni tener reconocida la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.

2. El suelo urbanizable está comprendido por las dos siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable sectorizado, cuando el Plan General delimite sectores concretos para su ordenación y urbanización, con arreglo al modelo y estrategia de desarrollo del propio Plan General.
- b) El resto del suelo urbanizable tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 62. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable. Obligación de la administración respecto al patrimonio municipal de suelo.

1. Los propietarios de fincas en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, hasta tanto no se inicie el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, deberán respetar el régimen transitorio de edificación y uso establecido por la legislación urbanística vigente en razón a su clasificación y en estas normas urbanísticas.

2. Los propietarios de fincas en suelo urbanizable no sectorizado, una vez que resulte sectorizado, y los de suelo urbanizable sectorizado, en ambas clases de suelo, cuando se inicie el proceso de transformación urbanística, estarán sujetos a las siguientes obligaciones:



a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y programa de actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la legislación urbanística vigente.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características de sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o programa de actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en la Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y con la preceptiva licencia municipal.

Artículo 63. Ordenación en suelo urbanizable.

La ordenación de los sectores de suelo urbanizable se llevará a cabo:

a) Ordinariamente a través del correspondiente plan parcial de ordenación del sector.

b) A través del propio Plan General cuando contenga la ordenación pormenorizada del sector.

Cuando el plan parcial proponga la delimitación sectorial de un suelo urbanizable que se encontraba sin sectorizar, deberá justificar mediante el "documento justificativo de sectorización" los siguientes aspectos:

a) La propia delimitación sectorial conforme a los criterios del artículo 285 de las presentes normas.

b) La localización de sistemas generales y demás dotaciones previstas.

c) Las obras necesarias de conexión exterior a vías de comunicación y redes de servicios.

d) El estudio de los aspectos ambientales que sean precisos, especialmente si es necesaria evaluación ambiental.

Artículo 64. Régimen de urbanización y edificación en suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable no se podrá realizar el proceso ordenado de urbanización hasta tanto se aprueben definitivamente los siguientes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística:

a) El plan parcial de ordenación si el Plan General no contiene la ordenación pormenorizada.



b) El proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad, en su caso, y el programa de actuación de cada unidad de actuación o ámbito de planeamiento.

c) El proyecto de urbanización de cada unidad de actuación o ámbito de planeamiento.

2. En el suelo urbanizable no se podrán realizar actuaciones de edificación, salvo las establecidas en su correspondiente régimen transitorio, hasta que se hayan cumplido las siguientes condiciones:

a) Las obligaciones referidas en el apartado anterior de este artículo.

b) Que se hayan completado íntegramente las obras de urbanización del ámbito de planeamiento y se haya producido la recepción de los servicios urbanísticos por parte del Ayuntamiento.

Artículo 65. Régimen transitorio en suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable, hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, se establecen las siguientes condiciones:

a) En suelo urbanizable sectorizado solo se permitirán construcciones o usos de carácter provisional y ejecución de sistemas generales, que no sean disconformes o incompatibles con el planeamiento.

b) En el supuesto excepcional del artículo 82.2 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán realizar las construcciones permitidas por el régimen regulado en el artículo 281 de las presentes normas urbanísticas, condicionadas a la ordenación que resulte definitivamente aprobada.

c) En suelo urbanizable no sectorizado se podrán realizar las construcciones y desarrollar las actividades permitidas en el artículo 83 de la Ley del Suelo y reguladas en el artículo 284 de las presentes normas urbanísticas.

SECCIÓN 5. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 66. Concepto y categorías en suelo no urbanizable.

Integrarán el suelo no urbanizable los siguientes suelos:

a) Suelo no urbanizable de protección específica, en sus categorías establecidas de acuerdo con el artículo 286 de estas normas urbanísticas: Está constituido por los suelos sujetos a algún régimen específico de protección, conforme a instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales o legislación sectorial.

b) Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, en su categoría establecida en el artículo 286 de estas normas urbanísticas: Está integrado por los suelos protegidos por el propio Plan General Municipal de Ordenación por razones agrícolas, forestales, paisajísticas o de protección de valores naturales que justifique el propio Plan General.

c) Suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano: Son los suelos que el Plan General puede calificar como inadecuados para ser urbanizados por no responder al modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el propio Plan General.

Artículo 67. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Son deberes de los propietarios de fincas en suelo no urbanizable:

a) Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.



b) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguarda el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación ambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.

Artículo 68. Ordenación en suelo no urbanizable.

La ordenación de estos suelos se llevará a cabo:

a) En los suelos de protección específica, a través del correspondiente plan de ordenación territorial o planeamiento especial de ordenación de espacios naturales.

b) En el resto del suelo no urbanizable, conforme a las previsiones de protección del propio Plan General y, en su caso, del plan especial que lo desarrolle.

Artículo 69. Régimen de protección, usos y posibles edificaciones en suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se establecen las siguientes condiciones:

a) En suelos de protección específica sólo se podrán realizar las construcciones o desarrollar las actividades permitidas por el planeamiento específico de protección.

b) En suelo no urbanizable protegido por el Plan General o inadecuado para el desarrollo urbano se podrán realizar las construcciones y desarrollar los usos o actividades permitidos en la propia regulación zonal de estas categorías de suelo.

SECCIÓN 6. SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.

Artículo 70. Concepto y clases.

1. Integran los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan o proyectan los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del municipio, prestando un servicio, bien a todo el municipio, bien a una parte importante del mismo o ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales integran las siguientes clases:

- a) Sistemas generales de comunicaciones viarias, aéreo-portuarias y marítimas.
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos y servicios públicos.
- d) Sistema general hidráulico.
- e) Sistema general de otras redes de servicios urbanísticos.

Artículo 71. Régimen de obtención y desarrollo de los sistemas generales.

El régimen de obtención de los suelos destinados a sistemas generales y el régimen para su ejecución se ajustarán a las previsiones contenidas en el Título VIII, artículos 305, 306 y 307 de estas normas urbanísticas.



CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE OTRAS SITUACIONES.

Artículo 72. Régimen de división de fincas.

1. Las fincas cuya superficie resulte afectada por diferentes clasificaciones o categorías de suelo (urbano-urbanizable, urbano-no urbanizable, urbanizable-no urbanizable, o dentro del suelo urbano, urbano consolidado-urbano no consolidado, o dentro del suelo urbanizable, urbanizable sectorizado-urbanizable no sectorizado, o dentro del suelo no urbanizable, no urbanizable de protección específica-no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, o las derivadas de otras causas legales u otras formas o regímenes de protección), así como las que queden afectadas por la reserva o calificación que implique el destino de parte de las fincas a dotaciones públicas (viales, espacios libres, equipamientos y otras infraestructuras contempladas en el planeamiento correspondiente), podrán dividirse en todos los casos, ajustando la delimitación de las fincas resultantes a tales circunstancias, con independencia de las superficies y dimensiones que se obtengan para las fincas resultantes de la división, y todo ello, sin perjuicio de que las fincas divididas sean susceptibles de admitir otras divisiones posteriores, en aplicación de lo establecido en la legislación urbanística vigente y en estas normas urbanísticas para cada clase y categoría de suelo.

2. La posibilidad de dividir una finca en dos o más, según su clase y categoría de suelo, se ajustará a la siguiente regulación:

a) En suelo urbano consolidado. No se podrán dividir fincas que no posean una superficie mayor o igual al doble de la parcela mínima prevista por el Plan General en cada zona, salvo que el exceso sobre el mínimo establecido sea agrupado simultáneamente a fincas colindantes, siendo preciso que todas las fincas obtenidas de la división y/o agrupación cumplan asimismo con las condiciones de parcela mínima fijadas en cada caso por el planeamiento.

b) En suelo urbano no consolidado. No se podrán dividir fincas hasta tanto se apruebe el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios de la correspondiente unidad de actuación o planeamiento de desarrollo y, posteriormente, cumplir la parcela mínima prevista por el planeamiento.

c) En suelo urbano de núcleo rural. Se deberá cumplir la parcela mínima prevista por el Plan General o especial, en todas las fincas de resultado obtenidas de la división.

d) En suelo urbanizable. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo y la equidistribución de cargas y beneficios. Hasta entonces sólo se podrán dividir fincas si respetan unidades mínimas de cultivo y las parcelas dan frente a vías públicas preexistentes con frente mínimo de 50 metros, debiendo cumplir lo dispuesto, en cada momento, por la legislación agraria vigente.

e) En suelo no urbanizable. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Las divisiones de fincas deberán respetar la regulación de unidades mínimas de cultivo o bien lo dispuesto en cada momento en la legislación agraria, forestal o de regulación de espacios naturales. Excepcionalmente, y en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1. de este mismo artículo, podrán admitirse divisiones o segregaciones de fincas cuyas superficies sean inferiores a la unidad mínima de cultivo, en los casos en los que la finca a dividir sea una unidad registral y parte de la misma esté ocupada por camino rural o viario de carácter público, habiendo quedado físicamente dividida en dos o más porciones cuyas superficies, ya sea de forma separada o conjunta, no alcancen todas o alguna de ellas, la unidad mínima de cultivo.

3. Indivisibilidad de las parcelas. Se consideran indivisibles, a efectos urbanísticos, las parcelas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, excepto en el caso referido en el apartado 2.a) de este artículo.



b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

c) Los predios con clasificación de suelo urbanizable que no cumplan con las condiciones establecidas en el apartado 2.d) de este artículo.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

4. Cuando en una finca existiese una edificación, únicamente podrá efectuarse división si las fincas de resultado, además de cumplir con las condiciones mínimas establecidas para cada clase y categoría de suelo, no supusieran en cuanto a la finca en la que quede enclavada la edificación que ésta resultara en régimen de fuera de ordenación según las estipulaciones del apartado 2 del artículo 73 de estas normas urbanísticas.

Artículo 73. Régimen de edificaciones fuera de ordenación.

1. Concepto. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la vigencia del Plan General Municipal de Ordenación que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo serán considerados en régimen de fuera de ordenación.

2. Situaciones del régimen de fuera de ordenación. El Plan General Municipal de Ordenación, a los efectos de señalar los supuestos en que será de aplicación el régimen de fuera de ordenación y en aras de fijar los márgenes de tolerancia precisos para ajustar su alcance a las edificaciones incompatibles con la ordenación urbanística, diferencia los siguientes grados para la situación de fuera de ordenación, según su consideración cualitativa o cuantitativa:

a) Fuera de ordenación absoluto. Esta situación se produce en aquellas edificaciones que ocupen suelo destinado a dotaciones públicas, de carácter general o local (viales, espacios libres, equipamientos e infraestructuras), siendo disconformes con las mismas. También se encuentran en esta situación los edificios e instalaciones cuyo uso existente sea incompatible con los previstos en el Plan General Municipal de Ordenación.

b) Fuera de ordenación relativo. Esta situación se produce en aquellas edificaciones en las que la disconformidad con el planeamiento se produce por causas distintas de las señaladas para las situaciones de fuera de ordenación absoluto.

c) Fuera de ordenación total. Esta situación se produce en las edificaciones que íntegramente son disconformes con el planeamiento aprobado.

d) Fuera de ordenación parcial. Esta situación se produce cuando únicamente una parte de las edificaciones incurre en disconformidad con el planeamiento aprobado.

Las situaciones de fuera de ordenación pueden ser absoluto total, absoluto parcial, relativo total y relativo parcial.

3. Situación de "fuera de norma urbanística". Están en esta situación los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del Plan General Municipal de Ordenación y que incumplen uno o varios de los parámetros urbanísticos de su normativa de aplicación, tales como usos, superficie y dimensiones mínimas de parcela, alineaciones, fondos edificables, alturas en plantas y en metros, edificabilidad, ocupación y retranqueos de la edificación.

4. Situación de fuera de ordenación y/o norma urbanística en edificaciones o elementos protegidos. No serán considerados fuera de ordenación todos aquellos edificios y elementos protegidos que estén incluidos en el catálogo de edificios protegidos y elementos de interés del Plan General Municipal de Ordenación y cuyo grado de protección implique la obligatoriedad de su mantenimiento y conservación, aunque incumplan algunas de las determinaciones del planeamiento.



5. Régimen de usos y edificación en edificios en situación de fuera de ordenación. En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta, ya sea total o parcial, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones necesarias para el mantenimiento de los usos y actividades legítimamente establecidos, así como las precisas para el cumplimiento del deber genérico de conservación de acuerdo con la legislación urbanística vigente y lo estipulado en el artículo 75 de estas normas urbanísticas, quedando condicionada la concesión de la licencia a la renuncia expresa al posible incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en plazo determinado y ya fijado desde la fecha en que se pretendiera realizarlas, o se trate de obras necesarias para reparar daños sufridos por circunstancias externas tales como obras en edificios o solares colindantes, condiciones climáticas, incendios, sismo, etc.

A las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación relativa-total por circunstancias diferentes a las de fuera de norma urbanística (tales como ocupación de zonas de afección, zonas de influencia, limitación de usos, servidumbres, etc.) se les aplicará el mismo régimen de usos y edificación que a las situadas en régimen de fuera de ordenación absoluto.

En las edificaciones existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación relativa-parcial solo quedarán afectadas por dicha situación las partes de la edificación que incurran en el incumplimiento de las determinaciones del planeamiento, quedando el resto de la edificación sin la afección de la situación de fuera de ordenación. En este sentido, debe entenderse que cuando una edificación contenga varias viviendas o locales sujetos al régimen de división horizontal y que cuentan con una parcela en proindiviso, únicamente quedará en situación de fuera de ordenación las viviendas y/o locales que incurran en el incumplimiento de las determinaciones del planeamiento. En las partes de la edificación que queden afectas al régimen de fuera de ordenación les será de aplicación el mismo régimen de usos y edificación que a las situadas en régimen de fuera de ordenación absoluto.

6. Régimen de usos y edificación en edificios en situación de fuera de norma urbanística. Las edificaciones que estén en la situación de fuera de norma urbanística podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, de medidas correctoras de las correspondientes actividades, en su caso, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, incluso podrán permitirse obras de ampliación de la edificación que supongan aumentos de ocupación, edificabilidad y alturas siempre que se encuentren dentro de los parámetros de la norma de aplicación y no afecten a la parte de la edificación afectada por la situación de fuera de norma urbanística, es decir, no podrán ser objeto de obras de aumento de volumen que supongan exceso sobre las condiciones previstas por el planeamiento o que consoliden el motivo por el que se encuentra en situación de fuera de norma urbanística.

7. Usos, obras y/o instalaciones de carácter provisional en situaciones de fuera de ordenación y/o norma urbanística. Cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras y/o instalaciones de carácter provisional, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la legislación urbanística vigente y en el artículo 74 de estas normas urbanísticas.

8. Obras dirigidas a eliminar las causas que originan la situación de fuera de ordenación y/o norma urbanística. En todas las situaciones de fuera de ordenación y/o norma urbanística se permitirán siempre las obras dirigidas a eliminar las causas que determinan su situación en régimen de fuera de ordenación y/o fuera de norma urbanística.



Artículo 74. Régimen de edificaciones o usos de carácter provisional.

En suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, no podrán iniciarse los procesos de urbanización y edificación sin estar previamente aprobados con carácter definitivo los correspondientes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, de acuerdo con la legislación vigente en la materia y las estipulaciones de los artículos 56 y 64 de estas normas urbanísticas. No obstante, siempre que no se dificulte la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación y se justifique su necesidad, podrán permitirse, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La instalación, uso y/o obra que se pretenda realizar tendrá carácter provisional, presentándose a tal efecto la documentación técnica necesaria, suscrita por técnico competente, en la que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, indicando los materiales a emplear, el carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

b) La autorización se otorgará siempre con carácter precario, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió. Si es preciso se dispondrá plazo de caducidad.

c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros. El Ayuntamiento, motivadamente y sin derecho a indemnización, podrá acordar el cese de la actividad y la demolición de las instalaciones y edificaciones.

d) Para asegurar el cumplimiento de la limitación y garantizar la reposición al estado anterior y original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.

Artículo 75. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones están obligados a destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando obligados a realizar las obras de mantenimiento, reparación y reposición requeridas para su conservación y/o rehabilitación, a fin de conseguir las condiciones necesarias para su habitabilidad y/o uso efectivo. Quedan sujetos, igualmente, al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como sobre rehabilitación urbana.

2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y de la normativa, el Ayuntamiento podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, para alcanzar o conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación o las órdenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

4. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deben ejecutarse a costa del propietario, cuando sean ordenadas por el Ayuntamiento.

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



Artículo 76. Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento desarrollo.

En suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado, las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización), distinto al de las fincas libres de edificación, según determine justificadamente, en atención a las circunstancias fácticas y jurídicas concurrentes, dicho planeamiento de desarrollo o, en caso de unidad de actuación, el propio proyecto de gestión de la misma.

Artículo 77. Régimen indemnizatorio.

La ordenación de las condiciones de uso y edificación de los terrenos y construcciones establecida en el Plan General Municipal de Ordenación no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos que se contemplen en la legislación vigente.

CAPÍTULO 3. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

Artículo 78. Bienes que integran el patrimonio público de suelo.

Integran el patrimonio público de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente a los mismos.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.
- c) Los terrenos y construcciones adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación ha dicho patrimonio.
- d) Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.
- e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

Artículo 79. Destino.

Los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, arrendamiento, derecho de superficie, permuta o cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, podrán destinarse a los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Conservación, gestión o administración y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- c) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta Ley.
- d) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.
- e) Otros usos o actuaciones de interés social, considerándose como tales los siguientes:
 - Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
 - Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.



- Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.

- Obras de iniciativa pública destinadas a los usos pormenorizados incluidos entre los usos globales contemplados en el artículo 12 de esta normativa urbanística, siendo los siguientes:

- Equipamientos:
 1. Deportivo.
 2. Docente o Educativo.
 3. Servicios de interés público y social (SIPS):
 - 3.1 Sanitario.
 - 3.2 Asistencial.
 - 3.3 Cultural.
 - 3.4 Administrativo público.
 - 3.5 Servicios públicos institucionales.
 - 3.6 Servicios públicos de seguridad.
 - 3.7 Mercado de abastos.
 4. Cementerios y servicios funerarios.
- Espacios Libres:
 1. Espacios libres públicos y zonas verdes:
 - 1.1 Parques generales.
 - 1.2 Zonas verdes locales.
 2. Red de sendas verdes.
 3. Zonas verdes públicas de protección.
- Transportes e infraestructuras:
 1. Vías públicas:
 - 1.1 Arterias de gran capacidad.
 - 1.2 Vías estructurantes distribuidoras.
 - 1.3 Calles.
 - 1.4 Caminos.
 2. Transportes:
 - 2.1 Aparcamiento-garaje.
 3. Infraestructuras básicas:
 - 3.1 Abastecimiento de aguas.
 - 3.2 Saneamiento y depuración de aguas.
 - 3.3 Energía eléctrica.
 - 3.4 Gas.
 - 3.5 Telecomunicaciones.
 - 3.6 Residuos sólidos.
 4. Cauces hidráulicos y grandes balsas.

f) Excepcionalmente, a reducir la deuda comercial y financiera del municipio conforme a lo dispuesto en el artículo 39.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

TÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo 80. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son instrumentos técnico-urbanísticos cuya función específica es definir y presupuestar las obras necesarias para realizar la ejecución material de las determinaciones de



ordenación propias del planeamiento y tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o unidades de actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, debiendo contener la supresión de barreras arquitectónicas y garantizar la accesibilidad.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, considerándose meramente como actos ejecutivos del mismo, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

4. Los proyectos de urbanización podrán ser elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por el Ayuntamiento, según proceda, debiendo contener las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor.

5. En los casos en que el proyecto sólo precise contemplar alguno de los servicios urbanos o que el proyecto no se refiera a una ejecución integrada de un ámbito de planeamiento de desarrollo, podrá redactarse un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 81. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización no tienen por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones del planeamiento, pudiendo limitarse a una ejecución parcial de las mismas en el suelo urbano consolidado y cuando no se derivan del desarrollo de un ámbito de planeamiento, o a contemplar la reposición y/o mejora de servicios urbanos existentes y que precisen de su remodelación, mejora, modernización o sustitución.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se rigen por lo establecido en la legislación de régimen local en su consideración como obras locales para la realización de servicios de la competencia de las entidades locales.

3. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización podrán ser elaborados por el Ayuntamiento o por los particulares. En este último caso precisarán de su aprobación por el Ayuntamiento y quedarán sujetos a licencia de obras, debiendo contener las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor.

Artículo 82. Servicios urbanísticos a incluir en el proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización y, en su caso, los de obras ordinarias de urbanización, deberán justificar expresamente la disposición de:

- a) El caudal de agua potable necesario.
- b) El sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- c) La dotación y potencia de energía eléctrica necesaria.
- d) La dotación y potencia para la disposición del alumbrado público necesario.
- e) La dotación de redes de telecomunicaciones, en cuantía suficiente para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2. Los proyectos de urbanización y, en su caso, los de obras ordinarias de urbanización, deberán incluir entre sus determinaciones las obras de enlace de todos los servicios proyectados con las infraestructuras generales del municipio, justificando que éstas disponen de la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado, o en su caso prever la ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación y que ésta demande por su dimensión y características específicas.



3. Los proyectos de urbanización deberán incluir, además de lo anterior, al menos los siguientes servicios urbanos:

- Pavimentación de viales rodados y/o peatonales, zonas de estacionamiento de vehículos, aceras y espacios libres.
- Jardinería, plantación de arbolado y especies vegetales y ejecución de parques y jardines públicos.
- Dotación de mobiliario urbano y juegos infantiles.
- Señalización vertical y horizontal de viales para ordenación del tráfico.
- Señalización de calles y espacios públicos con instalación de rótulos informativos.
- Limpieza y acondicionamiento de los solares.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y, en su caso, instalaciones de potabilización de aguas.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales y, en su caso, instalaciones de depuración de aguas.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones, en cuantía suficiente para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- Redes de suministro de gas.

4. Cuando alguno de los servicios enumerados estuviera establecido con anterioridad, su previsión podrá excluirse siempre que se justifique suficientemente que tales servicios existentes son adecuados y satisfacen las necesidades de la urbanización.

5. Los proyectos de obras ordinarias, por su propia condición, podrán incluir únicamente aquellos servicios urbanos sobre los que actúa, excluyendo los restantes o haciendo referencia a su existencia, adecuación y suficiencia.

6. Cuando la instalación de los servicios cuya implantación se pretende precise la intervención de entidades u organismos públicos distintos del Ayuntamiento o de empresas concesionarias de servicios, se solicitará el correspondiente informe previo de viabilidad.

Artículo 83. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización y, en su caso, los proyectos de obras ordinarias de urbanización, deberán contener todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, y como mínimo se incluirán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de situación en relación con el planeamiento.
- Planos de información
- Planos de proyecto y de detalles.
- Mediciones, cuadros de precios y presupuestos.
- Pliegos de condiciones técnicas para la ejecución de las obras y servicios.
- Pliego de condiciones económico-administrativas.

2. Al finalizar las obras de urbanización contenidas en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias de urbanización, en su caso, se deberá elaborar un *documento técnico de obra realmente ejecutada*, en el que se reflejen todas las obras realizadas, incluidas las modificaciones que se hubiesen producido durante la ejecución de las mismas, ubicando y especificando exactamente todas las infraestructuras ejecutadas, profundidad de las redes soterradas, disposición real de los puntos de alumbrado público, de las señales de tráfico, del mobiliario urbano, de la dotación de juegos infantiles, del arbolado, especies vegetales y jardinería, y cuantos otros elementos hayan sido objeto de ejecución por ser constitutivos de las obras de urbanización.



3. Toda la documentación referida deberá entregarse al Ayuntamiento actuante en soporte impreso así como en soporte digital en formato vectorial editable y con toda la información georreferenciada.

Artículo 84. Gastos de urbanización.

1. Tendrán la consideración de gastos de urbanización todos aquellos que sean requeridos por el planeamiento para llevar a cabo la ejecución íntegra de todas las obras de urbanización incluidas en el ámbito de actuación del proyecto de urbanización o, en su caso, del proyecto de obras ordinarias de urbanización.

2. Los gastos de urbanización incluirán, al menos, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, tanto de tránsito rodado como peatonal, incluyendo pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles, conforme al planeamiento, debiendo ser, como mínimo, los siguientes:

- Abastecimiento y distribución de agua potable, red de riego e hidrantes y, en su caso, captación, depósito y tratamiento de potabilización.
- Saneamiento, conducciones y colectores de evacuación, imbornales y red para recogida de aguas pluviales y, en su caso, instalaciones de depuración.
- Suministro de energía eléctrica, conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones, conducción y distribución.
- En su caso, canalización e instalación de red de suministro de gas.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluido la pavimentación y adecuación de las áreas infantiles y de estancia peatonal, el mobiliario urbano, la dotación de juegos infantiles, la plantación de arbolado y especies vegetales, la jardinería, etc.

d) Ejecución de de las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios exteriores al ámbito de la actuación de transformación urbanística y, en su caso, de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación de transformación urbanística y que ésta demande por su dimensión y características específicas.

e) La redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo, cuando lo hubiere, así como de todos los proyectos necesarios para la definición completa de todas las obras de urbanización, incluidos los honorarios facultativos que conlleven y cualesquiera otros gastos justificados que se produzcan en el proceso de redacción y tramitación de los proyectos y que sean imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios, arrendatarios y titulares de derechos reales sobre edificios y construcciones de cualquier tipo que deban demolerse por no ser compatibles con el planeamiento y para la correcta ejecución del mismo, así como las que se produzcan por la extinción de servidumbres, derechos de arrendamiento, destrucción de instalaciones, plantaciones, cese de actividades, incluso gastos de traslado para satisfacer derechos de realojo y retorno, cuando éstos sean procedentes.

3. Los gastos de urbanización deberán ser satisfechos por los propietarios o titulares de derechos patrimoniales sobre los predios incluidos en el ámbito de actuación de las obras de urbanización en proporción a las superficies de suelo de sus respectivas propiedades.

4. A las empresas concesionarias o titulares de los servicios le corresponderán los gastos derivados de las instalaciones y obras necesarias para suministro de servicios energéticos, de telecomunicaciones o de nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Si los propietarios de suelo o los promotores de las actuaciones de urbanización anticipan los gastos referidos anteriormente, tendrán



derecho a ser resarcidos de los mismos mediante su reintegro por parte de las empresas concesionarias o titulares de los servicios.

5. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

6. Los gastos que se deriven de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios exteriores al ámbito de la actuación de transformación urbanística, o de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, pero que excedan de los requerimientos mínimos para dicho ámbito, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados por las mencionadas infraestructuras, según se determine en el programa de actuación.

Artículo 85. Participación del Ayuntamiento en los gastos de urbanización.

1. La Administración actuante, aún cuando por aplicación de la legislación urbanística vigente obtiene por cesión el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, así como el suelo con destino a patrimonio público de suelo derivado del porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponde, no participará en los gastos generados por las obras de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

2. Las actuaciones de transformación urbanística comportan a sus promotores el deber legal de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres y zonas verdes de carácter general o local, dotaciones públicas incluidas o adscritas a ellas, así como el suelo destinado a patrimonio público de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico que le corresponde, completamente urbanizados y libres de toda carga de urbanización, servidumbres o afecciones de cualquier otro tipo.

Artículo 86. Garantía de urbanización.

1. Para asegurar el deber de urbanizar, el promotor o promotores de obras de urbanización de iniciativa privada deberá constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística, tras la aprobación definitiva del programa de actuación como requisito previo para su efectividad.

2. Si fuese necesario o conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento deberá imponer una garantía que asegure la ejecución de dichas obras, que han de estar de conformidad con el planeamiento. Esta garantía se evaluará como un porcentaje respecto del valor total de las obras de urbanización de la actuación urbanística en proporción a su superficie o, si esto no fuese posible, se aplicará un porcentaje equivalente al 5% del precio máximo vigente de vivienda de protección oficial por cada metro cuadrado de edificación.

3. En los casos en que se ejecuten simultáneamente las obras de urbanización y edificación, cuando esto esté permitido, la Administración actuante exigirá al promotor o promotores de las obras la garantía adicional suficiente respecto al valor de los servicios urbanos necesarios para asegurar que, al término de las obras de edificación, la parcela haya adquirido la condición de solar. Se exigirá, asimismo, el compromiso de no hacer uso de la edificación hasta que hayan finalizado por completo las correspondientes obras de urbanización, debiendo también fijar esta condición en las cesiones o transmisiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.



Artículo 87. Recepción de obras de urbanización.

1. El promotor o promotores de obras de urbanización, una vez finalizadas, deberán ceder al Ayuntamiento todos los servicios, instalaciones y dotaciones realizadas en el ámbito de la actuación de transformación urbanística, para lo que podrán en conocimiento de aquella la finalización íntegra de todas las obras de urbanización previstas en la actuación urbanística.

2. El Ayuntamiento deberá resolver sobre la recepción de las obras de urbanización del ámbito de actuación urbanística en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación a que se refiere el apartado anterior. La resolución podrá ser favorable a la recepción de las obras, en cuyo caso se fijará fecha para formalizar el acta de cesión de las mismas, o desfavorable, en cuyo caso se requerirá al promotor o promotores de las obras de urbanización para la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

3. Una vez formalizada la recepción de las obras de urbanización mediante acta de cesión de los servicios urbanísticos, ésta tendrá el carácter de provisional durante un año a contar desde el siguiente día al de formalización de la mencionada acta de cesión. Transcurrido el plazo del año sin que exista notificación alguna por parte del Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización adquirirá carácter definitivo.

4. Cuando la recepción de las obras de urbanización sea definitiva podrá procederse a la devolución de los avales o garantías constituidos y al reintegro, en su caso, de los gastos anticipados que no hayan de ser a cargo del promotor o promotores de la actuación de transformación urbanística.

Artículo 88. Conservación de la urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez haya sido efectuada la recepción de los servicios urbanísticos del ámbito de la actuación urbanística.

2. Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión y mantenimiento mediante entidades administrativas destinadas, entre otras funciones, a la conservación y mantenimiento de la urbanización. Cuando la conservación y mantenimiento de las urbanizaciones recaiga obligatoriamente sobre el promotor de la misma o sobre los propietarios o futuros propietarios, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que, en este caso, pueda cancelarse la garantía prestada por el promotor o por los propietarios para la ejecución de la urbanización, hasta tanto haya sido constituida la citada entidad de conservación.

Artículo 89. Condiciones técnicas de las obras de urbanización. Normas técnicas de urbanización.

1. Las normas técnicas de urbanización serán de aplicación obligatoria en los proyectos de urbanización que se redacten para la ejecución íntegra de ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. En los proyectos de obras ordinarias de urbanización que se redacten en ámbitos de suelo urbano consolidado para ejecución parcial de obras de urbanización o para la reposición y/o mejora de los servicios urbanos existentes y que precisen de su remodelación, mejora, modernización o sustitución, las normas técnicas de urbanización tendrán un carácter orientativo y de recomendación y deberán cumplirse todas sus determinaciones en la medida en que ello sea posible.

2. Las actuaciones de urbanización se ajustarán a lo establecido por la legislación regional vigente en materia de accesibilidad, así como por la Orden estatal VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o normativa que la sustituya. Igualmente, las



actuaciones de urbanización quedarán sujetas al cumplimiento de cuantas disposiciones legales de carácter sectorial les sean de aplicación a todos y cada uno de los servicios urbanísticos que se incluyan en la actuación urbanística.

3. El Ayuntamiento dispondrá de una ordenanza municipal sobre la ejecución de obras de urbanización en la que se contendrán las normas técnicas de urbanización de aplicación según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

4. Las normas técnicas de urbanización regularán todos los aspectos relativos a:

a) La explanación y pavimentación del viario tanto de tránsito rodado como peatonal, así como el diseño y dimensiones del mismo y de las zonas de estacionamiento de vehículos en superficie que queden integradas en el viario público, debiendo disponer al menos de las siguientes dimensiones y características:

- El ancho mínimo de la calzada destinada a tráfico rodado en un solo sentido de circulación, en vías de nueva creación, deberá ser de 4 metros. Las calzadas de doble sentido de circulación rodada deberán disponer de un ancho mínimo de 7 metros.

- El ancho mínimo de aceras, en calles de nueva creación, deberá ser de 2,50 metros. La anchura libre mínima de paso peatonal en las aceras no podrá disponer de una dimensión inferior a 1,80 metros, una vez descontados, en su caso, los espacios de las mismas destinados a elementos funcionales de carácter puntual tales como columnas o báculos de alumbrado público, señales de tráfico, papeleras, etc., así como los vados, rampas, alcorques para arbolado y el resto de elementos del mobiliario urbano, tales como bancos, jardineras, carteles informativos, etc.

- Las zonas de estacionamientos de vehículos adosados a las vías de circulación rodada, y dispuestas en línea, deberán disponer de un ancho mínimo de 2,50 metros. Si los estacionamientos de vehículos se disponen en batería deberán diseñarse de forma que cada uno de ellos disponga de una zona rectangular libre con una longitud mínima de 4,50 metros y de anchura adecuada para un fácil acceso de los vehículos en función del ángulo de inclinación del aparcamiento, disponiendo al menos de un ancho mínimo de 2,20 metros. No obstante, en cualquier caso, la dimensión mínima de las bandas de estacionamiento en la vía pública dispuestas en batería será de 5 metros medidos en sentido perpendicular a la alineación de la acera.

- Las plazas de estacionamiento reservadas para vehículos de personas con movilidad reducida serán, al menos, de una plaza especial por cada cuarenta plazas de dimensiones estándar o fracción, debiendo aplicarse lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas. Las dimensiones mínimas de las plazas especiales situadas en la vía pública serán de 5 metros x 2,20 metros y dispondrán de un espacio lateral libre destinado a zona de aproximación y transferencia con un ancho mínimo de 1,50 metros y de longitud idéntica a la de la plaza, y que podrá disponerse entre cada dos plazas especiales para dar servicio a ambas cuando estas se dispongan en batería. La zona de aproximación y transferencia de las plazas especiales dispuestas en línea deberá ubicarse en la zona posterior de la plaza con una longitud mínima de 1,50 metros y anchura igual a la de la plaza a la que da servicio. Junto a las zonas de aproximación y transferencia deberán disponerse vados en las aceras para el acceso de personas con movilidad reducida.

- Las calles de nueva apertura que se establezcan para un solo sentido de circulación rodada y que no dispongan de bandas laterales de aparcamientos, deberán tener un ancho mínimo de 10 metros, destinando en este caso un máximo de 4 metros al carril de tráfico rodado. En caso de disponer de bandas laterales de aparcamiento, ya sean en línea o en batería, a la dimensión base de 10 metros habrá que añadir 2,50 metros por cada banda de estacionamientos en línea que se disponga y 5 metros por cada banda de estacionamientos en batería.



- Las calles de nueva apertura que se establezcan para doble sentido de circulación o que siendo de un solo sentido de circulación dispongan de doble carril y en las que no se prevea la ubicación de bandas laterales de aparcamientos, deberán tener un ancho mínimo de 12 metros. En caso de disponer de bandas laterales de aparcamiento, ya sean en línea o en batería, a la dimensión base de 12 metros habrá que añadir 2,50 metros por cada banda de estacionamientos en línea que se disponga y 5 metros por cada banda de estacionamientos en batería.
- Las calles de nueva apertura que incorporen uno o dos carriles-bici deberán aumentar su ancho en la cuantía mínima que se establece para ellos en este artículo, en función de que sean de carácter unidireccional o bidireccional.
- Los viales que se establezcan para uso peatonal exclusivo deberán poseer un ancho mínimo de 5 metros, disponiendo de pendientes dirigidas hacia el centro de la calzada para facilitar la evacuación de aguas pluviales. En los casos en los que los viales peatonales hubiesen de permitir el acceso de tráfico rodado hacia zonas de edificación interiores con fachadas a dichos viales peatonales, éstos deberán disponer de un ancho mínimo de 7 metros con un sentido único de circulación rodada.
- Las pendientes transversales de calzadas destinadas al tráfico rodado deberán estar comprendidas entre un 2% y un 3%, y las de aceras y calzadas de tránsito peatonal entre un 1% y un 2%, debiendo orientarse adecuadamente hacia la eliminación de las aguas pluviales hacia sus puntos de recogida.
- Las pendientes longitudinales de los viales se adaptarán en lo posible a la topografía del terreno, estableciéndose como norma general un intervalo de pendientes entre el 0,5% y el 8%. Si las pendientes hubieren de sobrepasar el 8%, sin exceder del 10%, deberán disponerse en su recorrido zonas de rellano con pendientes inferiores al 5% para evitar recorridos prolongados con grandes pendientes. Por el contrario, si las pendientes tuviesen que ser inferiores al 0,5%, sin sobrepasar el 0,3%, se deberán establecer los elementos de drenaje necesarios para garantizar la evacuación de las aguas pluviales.
- Las pendientes longitudinales de las aceras deberán realizarse de forma que facilite su uso, no disponiendo o eliminando las barreras arquitectónicas y suavizando los pasos de vehículos a los inmuebles sin incumplir las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad. En cualquier caso, su pendiente longitudinal máxima no podrá sobrepasar el 6% sin presentar escalones aislados y/ resaltes en su recorrido.
- Las aceras y los viales destinados al tránsito peatonal deberán disponer de un pavimento de características adecuadas a su uso, es decir: pavimentos modulares, preferentemente de terrazo, hormigón o piedra natural, estable, duro y antideslizante, tanto en seco como en mojado. No deben disponerse piezas ni elementos sueltos y deberán utilizarse franjas de pavimento táctil indicadoras de dirección y de advertencia para personas con discapacidad visual.
- Las soluciones estructurales para los firmes de las calzadas de tránsito rodado deberán adaptarse a la ordenanza municipal para la ejecución de obras de urbanización, debiendo ser del tipo flexible con acabado para rodadura en general, en pavimento asfáltico, aunque también son admisibles los acabados adoquinados.
- La señalización viaria, tanto horizontal como vertical, se adaptará a cuantas disposiciones reglamentarias le sean de aplicación y a las ordenanzas municipales que las regulen.
- Los carriles de rodadura destinados al uso de bicicletas previstos en el planeamiento o que se incluyan en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias deberán asegurar su consistencia, seguridad y continuidad de itinerario, debiendo quedar claramente diferenciados de las aceras y calzadas a las que se adosen, separándose de ellas mediante medianas, setos de jardinería, bolardos, material del pavimento con cambios de color y/o texturas, etc. Los carriles-bici de sentido único deberán tener un ancho mínimo de 1,50 metros y los de doble sentido de 2 metros.



b) Los parques y jardines públicos, en cuanto al tratamiento de los paseos y zonas de estancia peatonal, a la dotación de arbolado de todo porte, de especies vegetales autóctonas, de plantas arbustivas y de matorral, de especies tapizantes, de conjuntos ornamentales etc.; a la instalación de las redes de riego con preferencia al riego subterráneo por goteo; a la dotación de mobiliario urbano y juegos infantiles, así como a las edificaciones auxiliares que sean precisas, a la red interna de energía eléctrica, de alumbrado, de distribución de agua y de evacuación que complementen el conjunto para que pueda ser destinado a la función para la que se proyecta.

c) La dotación de mobiliario urbano además del destinado a los parques y jardines públicos, tales como bancos, papeleras, jardineras, rotulación de calles, carteles indicativos e informativos, paneles publicitarios, etc., así como la posible instalación de alcorques para arbolado en aceras y zonas de estacionamiento de vehículos y su previsión de riego subterráneo por goteo.

d) El alumbrado público, teniendo por objeto la definición y características de las obras necesarias para asegurar la iluminación adecuada de las vías y espacios públicos, tanto de tránsito rodado como peatonal, así como fijando la intensidad lumínica mínima necesaria para cada tipo de vía, siempre siguiendo criterios de estética, racionalidad y eficiencia energética, debiendo cumplir cuantas disposiciones de carácter reglamentario le sean de aplicación.

e) El suministro y distribución de energía eléctrica, que incluirá la red de media tensión de conducción de la energía eléctrica hasta los centros de transformación, éstos mismos y la red o redes de media tensión distribuidoras de la energía eléctrica hasta los puntos de acometida. En su caso también se preverán las posibles líneas en alta tensión que aseguren la captación de energía. Todas las redes eléctricas, tanto las de suministro en media tensión como las de distribución en baja tensión, deberán ser subterráneas. Los centros de transformación deberán ubicarse en espacios especialmente diseñados para su instalación y su construcción responderá a criterios de estética y armonía con el entorno, además de los de racionalidad y eficiencia. Todas las instalaciones destinadas al suministro, transformación y distribución de la energía eléctrica están sujetas a cuantas disposiciones reglamentarias le sean de aplicación.

f) El abastecimiento y distribución de agua potable y red de hidrantes, teniendo por objeto la definición y características de las obras necesarias para dotar de suministro de agua a cada punto de consumo en las condiciones establecidas reglamentariamente, incluyendo captación y, en su caso, conducción hasta el ámbito de actuación, distribución y elementos auxiliares necesarios, así como las redes de riego de parques, jardines y viales y la red de hidrantes contraincendios.

g) La red de saneamiento y evacuación de aguas residuales y pluviales, teniendo por objeto la definición y características de las obras necesarias para la ejecución de las redes subterráneas de saneamiento y evacuación de aguas residuales y pluviales con todos sus elementos tanto lineales como nodales y elementos auxiliares necesarios.

h) Las redes de telecomunicaciones, teniendo por objeto la definición y características de las obras necesarias para la ejecución de las canalizaciones subterráneas destinadas a albergar las redes de telecomunicaciones de los operadores autorizados en el sector, de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación sectorial en la materia.

i) La red de suministro de gas, en su caso, teniendo por objeto la definición y características de las obras necesarias para la ejecución de las canalizaciones destinadas a albergar las redes de suministro de gas, con todos sus elementos tanto lineales como nodales y elementos auxiliares necesarios.

j) Otros servicios, en su caso, como por ejemplo la red de canalización de medios audio visuales, teniendo por objeto la definición y características de las obras necesarias para la ejecución de las canalizaciones destinadas a albergar las redes de distribución de señales audio-visuales a través de fibra óptica o cable coaxial.



k) Reservas de espacios para ubicación de contenedores del sistema de recogida de residuos, debiendo prever en nuevas urbanizaciones la ubicación y dotación de los recipientes necesarios para cada tipo de residuos tanto orgánicos perecederos, como inertes y/o reciclables, debiendo cumplir cuantas disposiciones sectoriales les sean de aplicación además de las vigentes ordenanzas municipales en la materia.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS Y SUPUESTOS.

Artículo 90. Objeto, aplicación, control y disciplina.

1. Las normas de edificación tienen como objeto la regulación y definición de los contenidos básicos sobre las condiciones de aplicación a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen al amparo de estas normas urbanísticas.

2. Las normas de edificación podrán ser reguladas mediante ordenanzas municipales sobre construcción y edificación, en cuyo caso estas normas de edificación del Plan General Municipal de Ordenación servirán de forma subsidiaria a aquellas, siempre que no se produzca contradicción entre ellas, prevaleciendo, en su caso, las ordenanzas municipales. En defecto de éstas serán de plena aplicación las presentes normas de edificación.

3. Cuando existen normas aplicables de obligado cumplimiento y superior rango que estas normas de edificación, serán de aplicación aquellas, teniendo éstas el carácter de norma complementaria en lo que no se contradiga.

4. El control sobre el cumplimiento de las estipulaciones de estas normas de edificación se llevará a cabo mediante las licencias urbanísticas y de actividad, así como por la labor de inspección y disciplina consiguiente. Las prescripciones contenidas en estas normas de edificación se consideran integradas en los condicionantes de las licencias urbanísticas y de actividad para su otorgamiento.

5. Las infracciones sobre estas normas de edificación se someterán al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental vigentes que le sean de aplicación.

Artículo 91. Tipologías de edificación.

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada o en bloque abierto: Es la situada de forma exenta en el interior de las parcelas, independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser edificación aislada propiamente dicha, en la que ninguno de sus planos de cerramiento exterior está en contacto con los predios colindantes, teniendo todos sus frentes la condición de fachada, o bien edificación agrupada en hilera, cuando posee continuidad con otras edificaciones, siendo un caso particular de ésta la edificación pareada, esto es, la formada exclusivamente por dos edificaciones adosadas entre sí por uno de sus laterales, teniendo el resto de sus frentes la condición de fachada, y en la que cada una de las edificaciones se asienta sobre su propia parcela o solar.

b) Edificación entre medianeras y por alineación a vial, en manzana cerrada: Es aquella cuya edificación cerrada y cubierta ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres y, en su caso, al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso, se permitan y/o adopten. Sus líneas de edificación laterales son coincidentes con las líneas de medianería con las propiedades colindantes. Sus alineaciones interiores de fondo formarán o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado de luces o público, pudiéndose realizar rupturas en las



alineaciones, tanto en fachada como en fondo interior, en todo o en parte de la altura, de forma que este patio sea semiabierto, disponiendo de acceso desde el viario público.

c) Edificación de vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación aislada o en edificación entre medianeras en manzana cerrada, y cuya característica más definitoria es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

d) Edificación colectiva: Es aquella que alberga a dos o más locales, ya sean destinados a viviendas o a otros usos, tales como comerciales, dotacionales, complementarios, auxiliares, etc., y que incluye elementos comunes para estos locales, tales como escaleras, ascensores, portal, zaguán, pasillos distribuidores, terrazas, etc.

Artículo 92. Conceptos en relación con los predios sobre condiciones de parcela, de posición de la edificación, de ocupación y edificabilidad, de alturas y forma de las edificaciones.

Se consideran los siguientes conceptos:

a) Parcela urbanística: A efectos urbanísticos se considera parcela urbanística la porción o unidad de suelo, tanto en rasante, como en vuelo y subsuelo, que tenga atribuida por el planeamiento en vigor edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico.

b) Parcela neta: Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente y cuya superficie es la que resulta de deducir, en su caso, de la superficie total o bruta las superficies de los suelos destinados a viales y/o a otros usos de cesión obligatoria, si los hubiere, para su incorporación al dominio público, de acuerdo con el planeamiento.

c) Parcelación: Es la división de un predio inicial en dos o más, cumpliendo todos ellos la condición de parcela mínima prevista por el planeamiento.

d) Parcela mínima: La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso. En lo referente a posibles excepciones se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de estas normas urbanísticas relativo a parámetros de parcela mínima.

e) Alineación de calle: Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie, espacios libres y los solares, ya sean éstos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

f) Lindes o linderos: Son las líneas que señalan los límites de una parcela o predio del dominio público o privado colindante.

g) Testeros: En las parcelas que dan frente a una calle, el linde opuesto o posterior.

h) Fachada de parcela: Lindero con un espacio público, y que se señala mediante la alineación de calle anteriormente descrita.

i) Alineación oficial de calle: Es la resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiada en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada. Podrá coincidir o no con las alineaciones de facto existentes.

j) Retranqueos de fachada: Distancia desde la alineación oficial, a partir de la cual podrán o deberán, según el caso, situarse las edificaciones. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

k) Retranqueo interior: En edificación abierta, es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Puede diferenciarse el retranqueo a las alineaciones o



linderos de fachada de los otros linderos. También puede diferenciarse el que se señale para edificaciones, o parte de ellas, dispuestas bajo rasante, o para otras partes especificadas de la edificación.

l) Ocupación: Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o bajo rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela. En cuanto a los criterios de cómputo de la ocupación se estará a lo dispuesto en el artículo 96 de estas normas urbanísticas.

m) Edificabilidad: Relación entre superficie edificable máxima y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular la superficie construida máxima edificable, se aplicará sobre la superficie neta de la parcela el coeficiente señalado por las ordenanzas o normas particulares de zona. Puede distinguirse el caso de computar o no partes de la edificación según su ubicación, uso, o ambas a la vez. En cuanto a los criterios establecidos para el cómputo de la edificabilidad consumida se estará a lo dispuesto en el artículo 95 de estas normas urbanísticas.

n) Altura máxima de la edificación: La altura máxima en metros se medirá a la cara inferior del forjado último habitable, debiendo aplicarse los criterios establecidos en el artículo 97 de estas normas urbanísticas, distinguiéndose los siguientes supuestos:

1.- En la edificación en manzana cerrada y por alineación a vial. Se define por una línea paralela a la rasante a la distancia fijada como altura máxima por la norma particular de zona que sea de aplicación y contenida en el plano vertical que, a su vez, contiene a la alineación correspondiente de fachada. La edificación debe quedar englobada dentro de ella, exceptuándose aquellas construcciones que se permitan por encima de esta altura máxima de acuerdo con lo estipulado en el artículo 105 de estas normas urbanísticas, así como los vuelos permitidos, en su caso, sobre la alineación a vial.

2.- En edificación aislada o en bloque abierto. Viene definida por un plano horizontal, situado por encima de la rasante a una distancia igual a la altura máxima fijada por la norma particular de zona que sea de aplicación, medida desde el plano medio, tal como se define a continuación:

- Solar recayente a una sola calle (una sola fachada). El plano medio se sitúa a una cota, respecto a un plano horizontal de referencia $\pm 0,00$, semisuma de las cotas de altura a que están situados los dos puntos extremos de la fachada.

- Solar recayente a dos calles (dos fachadas). El plano medio se sitúa a una altura media respecto a las cotas de los cuatro puntos que definen los dos segmentos, no necesariamente rectilíneos, de fachada. En este caso es condición indispensable que ambas fachadas sean iguales o superiores a la considerada como mínima, según el tipo de edificación, y que el círculo mínimo pueda recorrer un linderos, desde una a otra fachada, sin cortar al otro linderos. En el primer caso, esto es cuando las dos fachadas no poseen una longitud considerada como mínima, el solar o parcela se considerará, a los efectos de altura máxima, recayente tan sólo a la fachada que sí cumpla dicha condición. En el segundo caso, existirán dos planos medios y la altura máxima se definirá a partir del plano más bajo de los dos.

- Solar recayente a tres calles (tres fachadas). Se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior.

- Solar recayente a cuatro calles (todos los linderos son fachadas). Se aplicarán los mismos criterios que en el caso 2º.

- Solar con un linderos o más a espacio libre no edificable. El plano medio se señalará tomando estos linderos según los criterios anteriores, además de las alineaciones a calles, como si se tratase de fachadas, sin que, en este caso, sea preciso aplicar los mecanismos correctores previstos en



el caso 2º respecto de las dimensiones mínimas de los linderos a espacios libres no edificables que se consideren como fachadas a los solos efectos de la obtención de los planos medios.

Por encima de esta altura se podrán disponer aquellas construcciones que se permitan con carácter general, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 105 de estas normas urbanísticas.

3.- En suelo no urbanizable. En este tipo de suelo, la altura máxima se concreta por una superficie igual a la del terreno que haya de servir de base a la edificación, trasladada en vertical una distancia igual a la definida como altura máxima. La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de dicha superficie, excepción hecha de las construcciones especiales a las que, en razón de su función y particularidad, se les permita mayor altura.

o) Altura libre de planta: Distancia medida en vertical desde el nivel del suelo, considerado en la cara superior de su pavimento, hasta el nivel del techo, considerado a la cara inferior del forjado o del falso techo, si lo hubiere.

p) Superficie construida de edificación a efectos de edificabilidad: Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones o terrazas abiertos y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o voladizos se computarán de la forma que se establece en el artículo 94 de estas normas urbanísticas. En las ordenanzas se pueden distinguir algunas partes de la edificación que, a estos efectos, y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

q) Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo, en todos sus puntos, esté por debajo de la rasante o rasantes de las vías que delimiten la parcela. Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante, quedando el resto sobre la misma.

En el caso de edificación abierta las definiciones de sótanos y semisótanos son similares, sustituyendo en este caso la referencia a rasante por la de plano medio, tal y como se define en el apartado n).2 de este artículo.

Artículo 93. Clases de ordenación por tipologías edificatorias.

1. En estas normas urbanísticas se consideran las siguientes tipologías básicas de ordenación para la implantación de las edificaciones en el interior de las parcelas:

- a) Por alineación a vial.
- b) Por edificación aislada en parcela.
- c) Por definición volumétrica.

Cada una de las normas genéricas y particulares de zona contenidas en estas normas urbanísticas ha de responder a una de estas tres tipologías básicas de ordenación, con independencia de su cuantificación y pormenorización posterior que produce tipologías derivadas de cada una de ellas.

Estas tres tipologías de ordenación comportan la definición de unos parámetros específicos para cada una de ellas, que, en algunos casos, son coincidentes en su denominación, ya pertenezcan a una u otra de estas tipologías básicas, pero que son precisos para completar la definición de las condiciones y limitaciones aplicables a todas las edificaciones a implantar sobre las parcelas edificables que tengan atribuido uso y aprovechamiento urbanístico por el planeamiento.



2. Los parámetros aplicables a cada tipo de ordenación son los siguientes:

a) Parámetros de la ordenación por alineación a vial:

- 1) Alineación de calle.
- 2) Línea de fachada.
- 3) Ancho de calle.
- 4) Altura reguladora en metros. Altura mínima-máxima.
- 5) Número de plantas máximo.
- 6) Alineación a medianera.
- 7) Conformar Manzana cerrada.
- 8) Profundidad edificable, en su caso. Planta baja, resto de plantas y planta ático.
- 9) Espacio libre interior. Patio de manzana.
- 10) Retranqueo de la edificación, en su caso.
- 11) Construcciones por encima de la altura máxima.
- 12) Volumen edificable en parcela, en su caso.
- 13) Parcela mínima (fachada mínima, diámetro inscribible, fondo mínimo, etc.).
- 14) Cuerpos salientes: voladizos (abiertos y/o cerrados), en planta baja, de tipo decorativo...
- 15) Alineaciones interiores.
- 16) Patios: interiores, a fachada, de manzana, mancomunados, etc. Sótanos y semisótanos.

b) Parámetros de la ordenación por edificación aislada en parcela:

- 1) Parcela mínima edificable: Superficie, fachada, fondo, diámetro inscribible, etc.
- 2) Edificabilidad sobre parcela: índice de edificabilidad en m^2/m^2
- 3) Altura máxima según zonas, y máximo y mínimo número de plantas.
- 4) Construcciones por encima de la altura máxima.
- 5) Ocupación máxima, medida en porcentaje. Forma de cómputo de la ocupación máxima.
- 6) Separaciones o retranqueos: a vía pública y a linderos.
- 7) Cerramientos de parcelas.
- 8) Sótanos: Retranqueos, ocupación, altura máxima sobre rasante de su techo.
- 9) Plantas diáfanos.

c) Parámetros de la ordenación por definición volumétrica. Los parámetros de esta tipología básica de ordenación se definen directamente por la geometría del volumen envolvente para la implantación de la edificación sobre la parcela, tanto en suelo como en vuelo y subsuelo, y en consecuencia este tipo de ordenación se define de forma fundamentalmente gráfica. Sus parámetros básicos son:

- 1) Alineación del volumen: Definición de la envolvente.
- 2) Altura máxima: Obligatoria.
- 3) Número de plantas.
- 4) Unidad mínima edificable.
- 5) Construcciones por encima de la altura máxima.
- 6) Cuerpos salientes.

CAPÍTULO 2. REGLAS DE CÓMPUTO DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 94. Condiciones de aplicación de las reglas de cómputo urbanístico.

1. Las condiciones de edificabilidad, medida en volumen (m^3) o en superficie construida (m^2), son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela. Son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y de reformas de las edificaciones existentes. Se establecen para cada parcela, según usos, por la norma particular de zona que le sea de aplicación, por la del planeamiento incorporado al Plan General Municipal de Ordenación o el remitido para su posterior desarrollo urbanístico.



2. En los artículos siguientes se definen las reglas a aplicar para la medición de los aprovechamientos urbanísticos inherentes a las parcelas edificables a efectos de su cómputo y comparación con los máximos o mínimos fijados por sus normas particulares de zona de estas normas urbanísticas.

3. Cuando las parcelas edificables provengan del desarrollo, gestión y ejecución de ámbitos de planeamiento, ya sean integrados en el Plan General Municipal de Ordenación o remitidos por él, se deberán aplicar con carácter prioritario los criterios de medición establecidos en el correspondiente planeamiento de desarrollo, siéndoles de aplicación subsidiaria los determinados con carácter general en estas normas urbanísticas en aquellos aspectos no contemplados o insuficientemente definidos por aquellos.

Artículo 95. Cómputo del aprovechamiento urbanístico, edificabilidad.

Para la cuantificación de la edificabilidad consumida por las edificaciones en el interior de las parcelas se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se computará al 100% toda la superficie edificada cubierta y cerrada en cada una de las plantas de la edificación, excepto las situadas bajo rasante, para las que regirá lo establecido en el apartado f) de este mismo artículo. Las plantas de áticos retranqueados, en los casos en que estén permitidos, computarán de igual forma que el resto de plantas sobre rasante. Se incluyen también en este cómputo de la edificabilidad todos los cuerpos volados que sean completamente cerrados. En caso de edificios alineados con bienes de dominio público, la rasante a considerar será la del bien al cual el edificio dé fachada.

b) Los porches, terrazas, galerías, balcones, escaleras abiertas y demás elementos análogos no completamente cerrados, estén formados por cuerpos volados o no, computarán de la siguiente forma:

1. Los que estén limitadas por tres cerramientos computarán al 75% de su volumen y/o metros cuadrados construidos.

2. Los que estén limitadas por dos cerramientos computarán al 50% de su volumen y/o metros cuadrados construidos.

3. Los que únicamente dispongan de un único paramento en contacto con la edificación, estando abiertos el resto de sus lados, computarán al 25% de su volumen y/o metros cuadrados construidos.

4. Los casos compuestos de varios de los supuestos anteriores se desglosarán para su cómputo en tantas partes como sean necesarias, a los únicos efectos de la aplicación, a cada una de ellas, de alguno de los tres supuestos anteriores.

c) No computarán, a efectos de edificabilidad, los patios de manzana y los interiores no cubiertos, las superficies de las plantas bajas diáfanas, excepto las zonas cerradas que se proyectaran en ellas, las cubiertas planas, aunque sean transitables, las cubiertas inclinadas cualquiera que sea su tipología, siempre y cuando no sean habitables, ni los torreones de escaleras y/o ascensores, de iluminación y/o ventilación. En las cajas de escalera y/o ascensores, considerados como núcleos de comunicación vertical, únicamente se computará la superficie de su proyección horizontal. Los trasteros y áticos, en caso de estar permitidos, computarán a todos los efectos y de la forma establecida en el apartado a) de este artículo. Este cómputo se efectúa en el supuesto de que la norma de aplicación sobre la parcela establezca un índice de edificabilidad en m^2/m^2 .

d) La superficie construida de los espacios útiles ubicados bajo la cubierta que se destinen al uso fundamental de la edificación o a usos complementarios y/o auxiliares de aquel, se considerará en el cómputo de la edificabilidad en las mismas condiciones del apartado a) de este mismo artículo, siempre que su altura libre útil sea superior a 1,50 metros.



e) En los casos en que la norma de aplicación establezca altura máxima en número de plantas y metros, según los usos, no computarán a estos efectos los sótanos ni los semisótanos, siempre y cuando se utilicen para usos complementarios al uso fundamental y, en el caso de los semisótanos, la cara inferior del forjado no supere la altura máxima de un metro sobre la rasante oficial, medido en el punto medio de cada una de sus alineaciones, ya sea con dominio público o privado. Tampoco se considerarán a efectos del cómputo del número máximo de plantas permitido, las plantas de áticos retranqueados, en los casos en los que éstos estén permitidos.

f) En los casos en que el sótano o semisótano se ejecute en zonas cuya normativa establezca una limitación en cuanto a edificabilidad máxima, su superficie no se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad siempre que se destinen exclusivamente a uso de garajes, aparcamientos del edificio, trasteros o instalaciones indisolublemente unidas al edificio en que se ubican. En el caso de que se destinen a otro cualquiera de los usos que puedan estar permitidos (comercial, almacenes, locales públicos, etc.), el cómputo de la edificabilidad se efectuará en la misma forma establecida en el apartado a) de este mismo artículo para el resto de plantas situadas sobre rasante.

Artículo 96. Cómputo de ocupación.

1. Se considera superficie ocupada a la comprendida dentro del perímetro de la edificación formado por la proyección de los planos más salientes del edificio sobre el plano horizontal de la parcela, incluyendo, en su caso, los paramentos verticales de los vuelos, ya sean abiertos o cerrados, excepto que estos vuelos lo sean sobre dominio público, en el caso de que estén permitidos. No se considerará como superficie ocupada la de los patios de manzana y los mancomunados descubiertos de uso colectivo ni la de los patios interiores descubiertos, siempre que no estén edificadas en planta baja.

2. Se considera superficie ocupable por una edificación a la máxima superficie de ocupación fijada por la norma particular de zona que sea de aplicación en cada caso. Puede establecerse mediante un coeficiente de ocupación definido mediante un porcentaje máximo en relación con la superficie de la parcela o mediante las condiciones de posición de la edificación en relación con los límites y alineaciones de la misma. Cuando en una norma particular de zona se establezcan ambos tipos de limitaciones se considerará como máxima ocupación la menor de las obtenidas según la aplicación por separado de cada una de las dos condiciones anteriores: a) el porcentaje máximo de ocupación y b) las condiciones de posición del edificio sobre la parcela.

3. La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual a la superficie ocupable. El resto de superficie de la parcela, no ocupada por la edificación sobre rasante, se denomina superficie libre de parcela.

4. La ocupación, en el caso de estar limitada por las normas de zona, se computará de la siguiente forma:

a) La proyección ortogonal en el sistema diédrico, de todos los elementos cerrados del edificio sobre los límites físicos de la parcela, se computará al 100% de su superficie. El plano de proyección para efectuar el cómputo de la ocupación de un edificio alineado con bien de dominio público pero con distintas alturas de rasante, será la superficie reglada que se generará de la unión de sus extremos y/o vértices.

b) Las superficies de porches, terrazas, galerías, balcones, escaleras abiertas y demás elementos análogos cubiertos pero no completamente cerrados por todos sus lados, estén formados por cuerpos volados o no, computarán a efectos de ocupación, según su proyección ortogonal sobre el plano de la parcela, en la siguiente forma:

- Conectados al edificio por tres paramentos cerrados: 75% de su superficie.
- Conectados por dos paramentos cerrados: 50% de su superficie.
- Conectados por un paramento: 25% de su superficie.
- Los casos compuestos de varios de los supuestos anteriores, se descompondrán para su cómputo en tantas partes como sean necesarias, a los únicos efectos de la aplicación, a cada una de ellas, de alguno de los tres supuestos anteriores.



c) Los sótanos construidos enteramente bajo el plano medio de la rasante o rasantes a viales públicos y/o linderos colindantes no se considerarán a efectos del cómputo de ocupación, pudiendo ocupar enteramente la totalidad de la parcela. A los semisótanos, cuyo forjado de techo esté situado sobre la rasante, se les aplicará las condiciones de ocupación y/o retranqueos fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación.

Artículo 97. Cómputo de alturas, en número de plantas y en metros.

1. Cuando la norma de zona correspondiente establezca una limitación en número de plantas, éstas se entenderán habitables, no teniendo tal condición los sótanos ni los semisótanos, siempre y cuando la cara inferior de su forjado de techo no supere un metro medido sobre el punto medio de la rasante oficial del terreno, en caso contrario computarán como una planta más. Tampoco tendrán la consideración de planta las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, incluida, si existe, la planta de áticos retranqueados en los casos en que la norma de zona la permita, debiendo cumplirse lo establecido en los artículos 92.n), 104 y 105 de estas normas urbanísticas.

2. Cuando la norma de zona establezca una limitación en metros de la altura de la edificación, ésta se entenderá referida al punto medio de la rasante a vial, o bien de dominio y uso público, a que de frente, en fracciones de 20 metros, debiéndose fraccionar el edificio en tantos elementos como sea preciso sin superar los antedichos 20 metros, para cumplimentar lo expresado, siendo el punto más alto de referencia del edificio la cara inferior del último forjado habitable, excepto áticos y buhardillas en su caso, debiendo cumplirse lo establecido en los artículos 92.n), 104 y 105 de estas normas urbanísticas.

3. Como norma general, para todas las normas de zona de uso residencial y hotelero contenidas en estas normas urbanísticas, así como para las generadas por todos los planeamientos de desarrollo realizados al amparo de éstas para esos mismo usos, se establecen las siguientes alturas máximas, en función del número máximo de plantas permitido, medida la altura según lo dispuesto en los artículos 92.n), 104 y 105 de estas normas urbanísticas.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS PERMITIDAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
1 PLANTA	4,00 metros
2 PLANTAS	8,00 metros
3 PLANTAS	11,50 metros
4 PLANTAS	15,00 metros
5 PLANTAS	18,50 metros
6 PLANTAS	22,00 metros
7 PLANTAS	25,50 metros
8 PLANTAS	29,00 metros
9 PLANTAS	32,50 metros
10 PLANTAS	36,00 metros

Como regla general, para el cálculo de la altura máxima permitida en edificaciones de uso residencial y hotelero se aplicará la siguiente expresión:

$$\text{Altura máxima en metros} = (\text{Número de Plantas} \times 3,50 \text{ m.}) + 1,00 \text{ m.}$$

Para la aplicación de la expresión anterior no tendrán la consideración de planta los sótanos y semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo no sobrepase 1,00 metro medido sobre el punto medio de la rasante oficial del terreno. Tampoco, a estos efectos, tendrán la consideración de planta los áticos retranqueados y las buhardillas que se ubiquen sobre la altura máxima reguladora, en los casos en los que éstos estén permitidos.

4. Para las normas de zona de usos de actividades económicas (comerciales e industriales), de equipamientos públicos y/o privados y en general para el resto de usos, la altura máxima permitida en



metros, en función del número de plantas de la edificación, vendrá determinada en cada una de las normas particulares de zona cuyo uso pormenorizado se corresponda con los mencionados usos globales, de acuerdo con el cuadro de tipos de usos del artículo 12 de estas normas urbanísticas.

Artículo 98. Medición de voladizos.

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, cerrados o abiertos, aquellas partes de la edificación que sobresalen de sus fachadas y que estando en contacto con el edificio, pueden tener un uso propio de la edificación de la que forman parte, tales como balcones, miradores, galerías, terrazas y otros cuerpos volados análogos.

2. Cuando el voladizo lo es sobre vía pública o bien de dominio público, la profundidad máxima del mismo se medirá en sentido perpendicular a la fachada en todos sus puntos. En caso de existir fachadas a varias calles con profundidad de voladizo permitido diferente, la profundidad del voladizo se medirá a partir de la línea envolvente que se origina con el encuentro de sus correspondientes trazados en cada una de las calles. En ningún caso se permitirán compensaciones en las que existan puntos o áreas que sobresalgan de la antedicha envolvente.

3. Los aleros, albardillas, jardineras y demás elementos decorativos, siempre y cuando no superen el 40% de la profundidad máxima del voladizo permitido, podrán sobresalir 30 centímetros sobre las medidas de profundidad máxima de los voladizos.

4. La altura del voladizo sobre el suelo se medirá en el punto medio de la rasante pública sobre la cual se produce el vuelo, en fracciones de 20 metros de longitud. Su punto de referencia será la cara inferior del forjado o elemento decorativo que cuelgue y sea permanente. Una vez cumplimentada esta condición, el punto más bajo del voladizo en rasantes inclinadas no podrá estar a una altura inferior a $0,90h$, siendo h la altura mínima permitida para el voladizo medida como se ha expresado anteriormente.

Artículo 99. Medición de fondos edificables y retranqueos.

1. La medición de fondos edificables se efectuará siempre en la dirección ortogonal a la alineación de la parcela con el vial de dominio público al cual de frente, en todos sus puntos. La edificación no podrá sobrepasar la línea interior de edificación que define el fondo máximo edificable.

2. El retranqueo a viales públicos o a linderos colindantes de edificios exentos en el interior de la parcela, se entenderá como la distancia ortogonal, siempre medida en proyección horizontal, de todos los elementos utilizables del edificio, cerrados o abiertos, volados o no, hasta las alineaciones de la parcela con dichos viales públicos y/o linderos colindantes. Las jardineras, cornisas, tejadillos, marquesinas, toldos fijos, aleros, gárgolas y demás elementos funcionales y/o decorativos adosados a las fachadas de la edificación o formando parte de ellas, podrán disminuir la distancia mínima del retranqueo hasta 40 centímetros de la establecida, siempre y cuando no supere el 15% de la distancia fijada para el mismo.

3. Las zonas de retranqueo obligatorio solamente podrán albergar construcciones enteramente subterráneas, bajo rasante, a excepción de las relacionadas en los siguientes puntos de este artículo.

4. Los elementos decorativos puntuales o de escasa superficie, tales como jardineras, bancadas, etc., situados en planta baja, siempre que no superen 70 centímetros de altura medidos sobre el plano consecuencia de la rasante oficial no se considerarán a efectos de retranqueo.

5. Las pérgolas y entramados, aún siendo estructurales, y demás elementos decorativos fijos no constitutivos del cerramiento propiamente dicho, no se considerarán a efectos de retranqueo.



Artículo 100. Cómputo de altura para establecer la anchura de patios.

1. Para establecer las dimensiones mínimas de los patios en las edificaciones de cualquier uso que los permitan, la medición de la altura de los paramentos que lo encuadran se realizará desde el alféizar de la ventana más profunda que ventile por el patio hasta el punto más alto del pretil o antepecho que lo cierre en cada uno de los paramentos, tomando como medida de referencia la mayor de las obtenidas. En caso de cubierta inclinada con pendiente hacia el patio, se medirá hasta la línea de encuentro de la cubierta con el paramento vertical del patio.

2. Las dimensiones mínimas de los patios, se entenderán absolutamente libres en su proyección ortogonal sobre el plano horizontal de la planta, disponiendo de las dimensiones que se obtengan al aplicar el parámetro correspondiente establecido en el artículo 113 de estas normas urbanísticas sobre la altura del patio medida de la forma antedicha.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 101. Sótanos y semisótanos.

1. Los usos permitidos en los sótanos y semisótanos son los establecidos en el artículo 14 de estas normas urbanísticas. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres y otros tipos de locales cuya actividad no guarde relación con la naturaleza y uso del edificio.

2. La altura máxima sobre rasante de la cara baja del forjado del techo del semisótano no superará en ningún punto 1 metro y se le aplicarán las condiciones de retranqueo y ocupación que según la norma particular de zona le corresponda.

3. Los sótanos construidos enteramente bajo el plano medio de la rasante o rasantes a viales públicos y/o linderos colindantes podrán ocupar enteramente la totalidad de la parcela.

4. La altura libre, tanto de sótanos como de semisótanos, será mayor o igual a 2,20 metros.

5. En caso de destinar el sótano y/o semisótano a aparcamiento de vehículos, se deberán cumplir las estipulaciones que le sean de aplicación de entre las fijadas en el artículo 16 de estas normas urbanísticas.

Artículo 102. Altura libre mínima de plantas.

1. La altura mínima libre, de acuerdo con la definición establecida en el artículo 92.o) de estas normas urbanísticas, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

- Planta sótano y semisótano: 2,20 metros.
- Planta baja de uso terciario o dotacional: 2,80 metros.
- Planta baja y de piso de viviendas: 2,50 metros, admitiéndose hasta 2,20 metros en baños, aseos, cocinas, lavaderos, tendedores, pasillos, distribuidores y vestíbulos, medidos hasta el falso techo para alojamiento de instalaciones, si lo hubiere. En las restantes estancias podrá admitirse excepcionalmente una altura libre mínima de 2,30 metros para el paso técnico de instalaciones y para elementos estructurales, siempre que no afecte a más del 25% de la superficie útil de la pieza.
- Planta de piso de uso terciario o dotacional: 2,80 metros.

2. Las alturas mínimas establecidas en el apartado anterior de este artículo pueden verse aumentadas por las estipulaciones contenidas en las normas sectoriales que, siendo de obligado



cumplimiento, les sean de aplicación y establezcan condiciones más exigentes que las anteriormente relacionadas, en función de los usos a los que se destinen cada una de las plantas de la edificación.

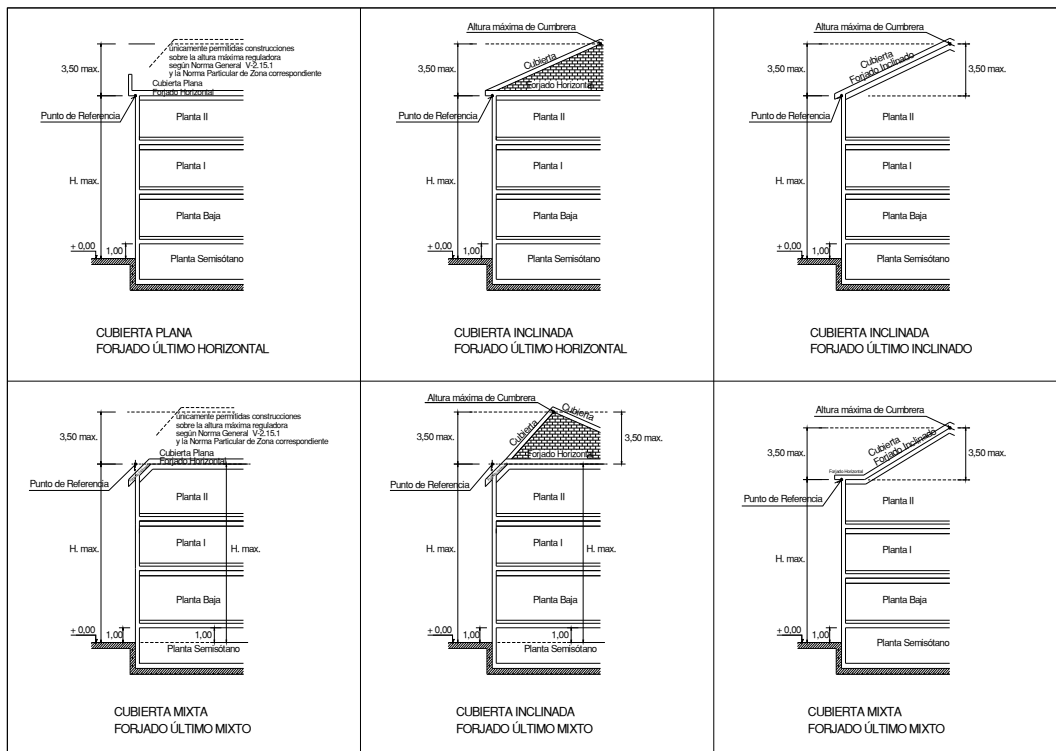
Artículo 103. Altura máxima edificable.

1. La altura máxima edificable será la correspondiente a cada norma particular de zona medida a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

2. Cuando el último forjado sea inclinado, la altura máxima de cumbre, medida a cara inferior, no podrá exceder de la altura máxima permitida según la normativa particular de cada zona que le sea de aplicación, suplementada en 3,50 metros.

3. En caso de que el último forjado adopte forma mixta, horizontal e inclinada, la altura máxima de la edificación se medirá a la cara inferior del forjado horizontal situado a mayor altura.

Artículo 104. Secciones interpretativas sobre altura máxima.



Artículo 105. Construcciones sobre la altura máxima edificable.

1. Sobre la altura máxima edificable y sin sobrepasar 3,50 metros de altura de cumbre, medida a cara inferior y en vertical desde el punto de referencia marcado por la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, únicamente se permitirá la construcción del forjado de techo de la última planta de piso, las cubiertas planas y/o inclinadas, antepechos de azoteas, tejadillos o faldones inclinados de cubierta en soluciones de cubierta plana hasta una altura máxima de 1,50 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado, trasteros, espacios útiles bajo cubierta inclinada, áticos, torreones de escalera, de iluminación y de ventilación, casetones y cuartos de maquinaria de ascensores y/o instalaciones propias del edificio, depósitos, torres de refrigeración, chimeneas de evacuación de humos, calefacción y ventilación, antenas de telecomunicaciones, placas solares y otros elementos de escasa dimensión que sean necesarios para la funcionalidad del edificio. Las antenas de telecomunicaciones y las placas solares podrán ser instaladas sobre las cubiertas de las construcciones



permitidas sobre la altura máxima reguladora aún cuando esto suponga sobrepasar la limitación de 3,50 metros fijada como máxima para la altura de cumbre. Las alturas máximas fijadas en este apartado podrán superarse excepcionalmente para elementos puntuales o de escasas dimensiones, siempre que esté justificado por razones técnicas o vengan impuestas por la normativa sectorial de obligado cumplimiento que sea de aplicación.

2. Los espacios útiles bajo las pendientes de cubierta, los áticos y los trasteros sobre cubierta plana o bajo pendiente de cubierta inclinada, son permitidos conforme a lo dispuesto, para cada uno de ellos respectivamente, en los artículos 106, 107 y 108 de estas normas urbanísticas.

3. La superficie total edificada de todas las construcciones ubicadas por encima de la altura máxima reguladora no podrá exceder el 30% de la máxima ocupación permitida por la norma particular de zona que le sea de aplicación, debiendo constituir un conjunto compacto, a excepción de elementos puntuales o de escasa dimensión, tales como chimeneas, antenas, antenas de telecomunicaciones, placas solares, etc.

Artículo 106. Espacios útiles bajo cubierta.

1. Los espacios útiles bajo cubierta se autorizarán cuando su uso se destine a buhardilla, desván, trasteros, depósitos u otras instalaciones generales del edificio. Serán permitidos otros usos siempre que estén ligados de forma indivisible a una vivienda o local de la planta inferior, como espacio útil adicional o como doble altura de aquel, al que además deberán estar vinculados tanto en uso como en accesos, debiendo acceder a los espacios bajo cubierta a través del local o vivienda de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

2. Cuando la norma particular de zona establezca un índice de edificabilidad a aplicar sobre la parcela neta o cuando de la aplicación de los parámetros de aplicación de la misma se deduzca una superficie máxima edificable, la superficie de los espacios útiles bajo cubierta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 metros deberá quedar incluida dentro de la edificabilidad máxima permitida.

3. La limitación que establezca la norma particular de zona en relación con el número máximo de plantas no incluirá los espacios útiles bajo cubierta a los efectos de su consideración como planta del edificio.

4. La edificación de los espacios útiles bajo cubierta no podrá sobresalir de la envolvente virtual definida por un plano inclinado de pendiente máxima del 40% trazado desde el borde exterior de la cara superior del forjado de techo de la última planta considerándolo volado un máximo de 1 metro, incluido el ancho de cornisa, sobre el paramento vertical de fachada. La altura máxima de cumbre, medida interiormente a cara inferior, no podrá superar la altura de 3,50 metros.

Artículo 107. Áticos.

1. Ático es la planta superior de un edificio cuya superficie construida es inferior a la de las restantes plantas y su cerramiento exterior de fachada se encuentra retranqueado desde la línea intersección entre el paramento vertical de fachada de la última planta y el forjado de techo de la misma. La superficie no ocupada por la edificación debe destinarse a terrazas.

2. Únicamente se permite la construcción de la planta ático en los edificios de uso residencial colectivo y en los de uso terciario, dotacional y/o de equipamientos públicos cuando lo sean en edificios de uso exclusivo.

3. La altura total de la planta ático, incluyendo todos sus elementos constructivos de coronación tales como pendientes o faldones de cubierta, tejadillos, antepechos, barandillas, etc., no superará la altura de 3,50 metros medida interiormente a cara inferior de cumbre desde la cara superior del forjado de techo de la planta anterior. La cubierta sobre el ático será no visitable, salvo para su mantenimiento.



4. Sobre la altura máxima de la planta ático no se permiten construcciones, al tratarse esta planta en sí misma de una construcción permitida sobre la altura máxima de la edificación. Únicamente serán permitidos elementos puntuales o de escasas dimensiones, tales como chimeneas de evacuación de humos, calefacción y ventilación, antenas de telecomunicaciones, placas solares y otros elementos de escasa dimensión que sean necesarios para la funcionalidad del edificio, siempre que esté justificado por razones técnicas o vengan impuestas por la normativa sectorial de obligado cumplimiento que sea de aplicación.

5. El cerramiento exterior de fachada de la planta ático se retranqueará desde la línea intersección entre el paramento vertical de fachada de la planta anterior y el forjado de techo de la misma una longitud igual a su altura, con un mínimo de 3 metros, debiendo quedar siempre englobado bajo la envolvente virtual definida por el plano teórico trazado con una inclinación de 45° desde la línea antes definida.

6. La superficie total construida de la planta ático computará a efectos de la determinación de la superficie total edificada, sin que en ningún caso la construcción de áticos pueda suponer un incremento de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 108. Trasteros sobre cubierta plana o bajo pendientes de cubierta inclinada.

1. Los trasteros en cubierta no podrán exceder en número al de viviendas y locales del edificio, disponiendo como máximo de uno por cada vivienda y/o local, a los que se vincularan de modo inseparable.

2. Los trasteros edificados sobre cubierta plana deberán quedar inscritos bajo la envolvente virtual definida en el artículo 106.4 de estas normas para los espacios útiles bajo cubierta, y en cualquier caso, sus cerramientos de fachada deberán retranquearse un mínimo de 3 metros medidos desde la línea intersección entre el paramento vertical de fachada de la planta anterior y el forjado de techo de la misma.

3. Cuando el edificio disponga de cubierta inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma.

4. La superficie útil de cada trastero no podrá superar 10 m², siendo ésta la que posee una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

5. En edificios de viviendas de uso colectivo, los trasteros podrán tener acceso desde la escalera común del edificio y/o desde la terraza comunitaria.

Artículo 109. Tratamiento de las medianeras vistas, de los paramentos al descubierto y de las construcciones sobre la altura máxima.

1. Si como consecuencia de la construcción de un edificio resultare un paramento con características de medianera vista, éste debe ser tratado con similares características que las del resto de paramentos de fachadas de la edificación, debiendo cumplir con la normativa específica sobre aislamientos térmico y acústico.

2. Todos los paramentos de la edificación que sean visibles desde su exterior, tengan o no el carácter de medianería, aunque sean provisionales, deberán tratarse de forma que no quede material de fábrica al descubierto, revocando, enluciendo y/o pintando su superficie exterior con características de aspecto y calidad análogos a los de fachada, aunque no se les dote del mismo acabado que el del resto de fachadas del edificio.

3. Todas las construcciones realizadas sobre la altura máxima permitida y que posean paramentos exteriores al descubierto, deberán ser tratados con idéntica calidad de materiales y acabados que los del resto de fachadas del edificio.



Artículo 110. Alineaciones, cambios de alineaciones, retranqueos y adosamientos.

1. Las alineaciones y los cambios de alineaciones son los definidos en los documentos gráficos del Plan General Municipal de Ordenación, pudiéndose realizar edificaciones aisladas, retranqueadas hacia el interior de las parcelas, en los casos en los que la norma particular de zona lo permita.

2. El retranqueo de la edificación aislada, tanto a fachadas como a linderos colindantes, será como mínimo de 1/3 de la altura del edificio con un mínimo de 3 metros, quedando fijado por la norma particular de zona correspondiente, exceptuándose las construcciones situadas enteramente bajo el plano medio de la rasante o rasantes a viales públicos, para las que no serán de aplicación las condiciones de retranqueos.

3. En los casos donde la norma particular de zona establezca una condición de retranqueos a linderos permitiendo el adosamiento condicionado, podrá establecerse, por la norma particular de zona correspondiente, la posibilidad del adosamiento de las edificaciones mediante acuerdo entre los colindantes suscrito ante notario e inscrito en el Registro de la Propiedad.

4. En todos los casos se deben evitar las medianeras vistas y, si esto no fuese posible, se tratarán con idéntica calidad de materiales y acabados que los del resto de fachadas del edificio.

Artículo 111. Alineaciones en cruces de calles. Aplicación en zona continental.

1. En todas las intersecciones de calles, en las zonas con tipología de edificación aislada en parcela, se establecerán chaflanes en las alineaciones de las parcelas en esquina, que medirán 3,00 metros en ambas fachadas medidos a partir del punto de intersección de éstas, con independencia de la anchura de las calles.

2. Se exceptúa de la aplicación de la condición anterior a los cruces de calles en la zona de La Manga del Mar Menor.

Artículo 112. Voladizos.

1. En las normas particulares de zona cuya tipología de edificación sea la de alineación a vial y que no fijen retranqueos se podrán realizar vuelos, ya sean abiertos o cerrados, sobre el dominio público, siempre que éste sea vial o espacio libre.

2. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, se retirarán como mínimo 0,60 metros del eje de la medianera quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianera y forma 45° con el plano de fachada.

3. Los cuerpos volados de la edificación, ya sean abiertos o cerrados, no se permitirán a alturas menores de 3,60 metros sobre la rasante de la acera, medidos en el punto medio de la línea de fachada, no pudiendo ser inferior a 3,20 metros en ningún punto sobre el nivel de la acera.

4. El vuelo máximo no podrá superar en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros. En calles de ancho igual o inferior a 4 metros no se autorizará ningún cuerpo volado.

5. Los aleros de cornisa no podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo máximo. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y otros elementos similares no podrán sobresalir sobre el plano vertical de fachada más de 5,00 cms.



6. Cuando la norma particular de zona establezca una limitación para el fondo máximo edificable se podrán autorizar vuelos sobre el espacio interior a partir de dicho fondo máximo con las mismas condiciones y dimensiones que los permitidos para las fachadas exteriores.

7. Los criterios aplicables a la medición de los vuelos, ya sean cerrados o abiertos, se establecen en el artículo 98 de estas normas urbanísticas.

Artículo 113. Patios interiores y patinillos de ventilación e iluminación.

1. La dimensión mínima de los patios interiores será de $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo mínimo de 3 metros de diámetro. Su superficie en m^2 será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9 m^2 . La medición de la altura de los paramentos se realizará en la forma que se establece en el artículo 100 de estas normas urbanísticas

2. Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre el mismo no recaigan habitaciones de estancia, reposo o trabajo, para las que se prevé una permanencia prolongada de personas. Deben disponer de un lado mínimo de 2 metros, quedando garantizado su acceso para poder realizar operaciones de registro y limpieza.

3. No podrán ventilar a patios, los garajes o locales en los que se realicen actividades insalubres, nocivas, molestas o peligrosas, salvo que se trate de patios exclusivos para ellos.

Artículo 114. Patios abiertos a fachada.

1. En edificaciones con tipología de alineación a vial se denominan patios a fachada los que disponen al menos de uno de sus lados abierto a espacio libre o vial.

2. Los patios abiertos a fachada podrán efectuarse, siempre que se respete la alineación de fachada al menos en una longitud igual a 3 metros medidos desde la medianera.

3. Las dimensiones mínimas de los patios a fachada serán de $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, medida de acuerdo con lo estipulado en el artículo 100 de estas normas urbanísticas, con un mínimo de 3 metros en cualquier sentido. Su profundidad máxima, medida perpendicularmente al plano de fachada de la parcela, no podrá exceder de 6 metros.

4. El tratamiento de los paramentos de los patios abiertos a fachada deberá ser el mismo que el de los paramentos exteriores de fachada alineados a vial.

5. Cuando la norma particular de zona establezca una limitación de fondo máximo edificable en metros, en caso de efectuarse patios a fachada, dicho fondo máximo edificable podrá ampliarse hasta un máximo de 3 metros más sobre los inicialmente fijados por la norma zonal, medidos desde la alineación oficial de fachada a vial, únicamente en las alineaciones interiores de la edificación paralelas a la alineación del patio a fachada en su misma longitud.

Artículo 115. Cerramientos de parcela.

1. En las parcelas cuya tipología de edificación sea la de alineación a vial, en manzana cerrada y entre medianeras, los cerramientos de parcelas aún no edificadas, para asegurar sus condiciones de salubridad, higiene y ornato, deberán realizarse con muro constructivo cerrado y opaco hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3 metros, con materiales que garanticen su estabilidad y facilidad de conservación, debiendo revestirse su superficie exterior con materiales característicos propios de los acabados de fachadas exteriores.



2. En las parcelas cuya tipología de edificación sea la de aislada en parcela o la de alineación a vial cuando se hayan previsto patios a fachada, los cerramientos exteriores podrán realizarse con muro constructivo cerrado y opaco hasta una altura máxima de 1,50 metros en fachada y 2,50 metros en los linderos con parcelas colindantes, pudiendo ser aumentadas estas alturas con cerramientos de pantallas vegetales, de jardinería o que sean permeables al aire y la luz, tales como vallados metálicos, de madera, celosías o similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros en fachada y 3,50 metros en linderos con parcelas colindantes.

3. En cerramientos exteriores de parcelas con tipología de edificación aislada en parcela y que posean longitudes superiores a 10 metros, se permitirá elevar la altura del muro constructivo cerrado y opaco hasta un máximo de 2,50 metros, en una longitud máxima coincidente con el 40% de la longitud total del cerramiento, siempre que esto no suponga la creación de frentes opacos continuos de longitud superior a 12 metros.

4. En zonas de uso global de actividades económicas, terciarias y/o industriales los cerramientos de parcela podrán realizarse en la forma definida en el apartado 1) de este mismo artículo.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 116. Objeto.

1. La presente normativa tiene por objeto establecer las condiciones que determinen la habitabilidad de las viviendas en edificios de nueva construcción y el nivel mínimo admisible para que éstas se consideren adecuadas al uso para el que se destinan.

2. Las condiciones de habitabilidad se sujetarán a cuantas prescripciones legales y técnicas sean de aplicación sobre la materia y estén contenidas tanto en la legislación general y específica vigente como en el código técnico de la edificación.

Artículo 117. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones de habitabilidad fijadas por la legislación vigente en la materia y, de forma subsidiaria por estas normas de habitabilidad, serán exigibles a todas las edificaciones destinadas total o parcialmente al uso de vivienda, así como a sus anexos, con independencia de que sean construidas por entidades públicas o privadas o por personas individuales y de que estén o no sujetas a algún régimen de protección.

2. Toda vivienda que se construya en el término municipal de San Javier, deberá cumplir o superar las condiciones mínimas establecidas en la presente normativa, tanto si va a tener carácter de vivienda permanente como si va a destinarse a uso temporal o turístico.

3. Quedan excluidas de la presente normativa las residencias especiales o comunitarias, como son las residencias de ancianos, residencias universitarias, residencias para deportistas, comunidades religiosas, internados, albergues de titularidad privada, o similares, así como los hoteles, hoteles-apartamentos, pensiones apartamentos turísticos, alojamientos vacacionales y los alojamientos rurales de carácter turístico u otros análogos.

Artículo 118. Tolerancias.

Las condiciones establecidas en la presente normativa serán de aplicación tanto a los proyectos de edificación como a la obra realmente ejecutada, teniendo en cuenta las tolerancias constructivas, de forma que la edificación terminada también debe cumplir con las condiciones impuestas por esta normativa de forma previa a la obtención de su licencia de ocupación o habitabilidad.



SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

Artículo 119. Servicios urbanos vinculados a las viviendas.

1. No se reconocerá como habitable la vivienda que no disponga de las condiciones, instalaciones y servicios urbanos mínimos establecidos tanto por la legislación sectorial que le sea de aplicación como por esta normativa.

2. Para la concesión de licencias de construcción de edificios de viviendas, como mínimo, será condición previa disponer de las dotaciones suficientes para el abastecimiento de agua, energía eléctrica, sistema de evacuación de aguas residuales y depuración de vertidos, ya sea porque dichos servicios existen o porque el proyecto incluye su ejecución para dotar a la edificación de los servicios urbanos, vinculados a ésta, de la infraestructura mínima necesaria.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS CON VIVIENDAS.

Artículo 120. Condiciones de accesibilidad a las viviendas. Cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y accesibilidad.

1. En materia de accesibilidad en los edificios colectivos de viviendas y locales o en las viviendas de tipología aislada en parcela y/o adosadas-pareadas o agrupadas en hilera, se estará a lo dispuesto por las prescripciones de obligado cumplimiento que se establezcan por cuanta legislación sectorial estatal y regional les sea de aplicación.

2. Todos los edificios plurifamiliares, de uso residencial colectivo que contengan dos o más viviendas y/o locales, que dispongan de elementos comunes y que sean de obra nueva o que resulten de la reconversión de un edificio existente, deberán disponer obligatoriamente de un itinerario accesible fácilmente localizable que comunique al menos una entrada principal con la vía pública para acceder al edificio. Asimismo deberán disponer, al menos, de un itinerario practicable que comunique cada una de las viviendas o apartamentos con las zonas de uso comunitario, con las zonas anexas a la vivienda, con el espacio exterior de la edificación y con la vía pública, todo ello en consonancia con la vigente legislación sectorial de aplicación.

3. La altura máxima del umbral para acceder desde el exterior al interior de una edificación no podrá sobrepasar 3 centímetros y su anchura no será inferior a 0,90 metros. Excepcionalmente, en casos justificados, podrá disponerse un plano inclinado con pendiente no mayor del 30% y un ancho no menor de 0,90 metros, para salvar una altura máxima de 12 centímetros. Las puertas de acceso del exterior al interior del edificio dispondrán de una anchura igual o superior a 0,80 metros.

4. Las zonas comunes de los edificios de viviendas, es decir los espacios de tránsito y/o permanencia utilizados con carácter general para acceder desde el exterior a cada una de las viviendas deberán ser espacios practicables, de acuerdo con la legislación específica sobre accesibilidad en edificación, permitiendo su utilización, de forma autónoma, por personas con movilidad reducida. A tal efecto, la anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso deberá ser al menos de 1,20 metros y nunca menor de 1,50 metros en los frentes de acceso al ascensor. En los cambios de dirección y dónde sea preciso realizar giros, el espacio libre horizontal será tal que permita inscribir en él un círculo mínimo de 1,50 metros de diámetro.

5. Si se disponen rampas exteriores para acceso a los edificios colectivos o interiores para acceso a las viviendas del edificio, éstas deberán tener una anchura mínima de 0,90 metros y una pendiente máxima del 8%, admitiéndose pendientes del 10% en tramos de longitud inferior a 10 metros y del 12% en tramos de longitud inferior a 3 metros, debiendo disponer, tanto en inicio como en final y al menos cada 10 metros de desarrollo de rampa, de descansillos o mesetas horizontales de 1,50x1,50 metros de dimensiones mínimas, para permitir el giro de una silla de ruedas. Las rampas deberán estar dotadas de rebordes de protección de altura igual o superior a 5 centímetros en cada uno de sus laterales.



6. En edificios colectivos de viviendas con altura igual o superior a cinco plantas, incluidos áticos, (ó 10,75 metros de altura medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable) será obligatorio la instalación de un ascensor practicable cuya cabina deberá disponer de unas dimensiones libres mínimas de 0,90 metros de anchura y 1,20 metros de fondo, medido en el sentido de acceso, y una superficie útil interior de 1,20 m², El ascensor deberá permitir la comunicación, mediante itinerarios practicables, de cada una de las viviendas con las zonas comunes del edificio y con el espacio exterior, ya sea éste público o privado. Las puertas de los ascensores deberán ser automáticas y tener una anchura libre mínima de 0,80 metros. El resto de condiciones técnicas de los aparatos elevadores, que sean de obligado cumplimiento, quedarán reguladas por cuanta legislación específica y vigente sobre la materia le sea de aplicación.

7. El número de ascensores necesarios en los edificios colectivos de viviendas, en los que sean obligatorios, estará en función del número de viviendas del edificio que han de ser servidas por ellos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Número de viviendas	Número de ascensores
Hasta 20 viviendas	1 ascensor
De 21 a 40 viviendas	2 ascensores
De 41 a 60 viviendas	3 ascensores
De 61 a 80 viviendas	4 ascensores

8. En edificios colectivos de viviendas que posean dos o tres plantas de altura, aún no siendo obligatorio la instalación de un ascensor practicable, se deberán prever los espacios, las condiciones y las especificaciones necesarias para poder facilitar su instalación en el caso de que así se decida.

9. El itinerario desde el umbral de acceso al interior del edificio hasta la entrada del ascensor, o espacio reservado para su instalación, deberá realizarse sin desniveles. Si esto no fuese posible, el desnivel o desniveles del citado itinerario deberán salvarse mediante rampas que cumplan las condiciones impuestas en el apartado 5) de este artículo o mediante la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos como plataformas salvaescaleras u otros similares.

10. Cuando el sistema de comunicación vertical sea mixto (escalera y ascensor), por cada batería de ascensor o ascensores debe haber, contigua, una caja de escalera.

11. Las escaleras de los edificios colectivos dispondrán de una anchura libre mínima de 1 metro y sus tramos no podrán contener un número de peldaños superior a dieciséis ni inferior a tres. Los desniveles que precisen de un número de peldaños inferior a tres deberán salvarse con rampa que cumpla las condiciones establecidas en el apartado 5) de este mismo artículo. Si fuese preciso disponer un número de peldaños superior a dieciséis, la escalera deberá dividirse en tramos con un número inferior de peldaños, disponiendo de descansillos o mesetas intermedias de 1x1 metro de dimensiones mínimas, no permitiéndose las mesetas en ángulo ni partidas. Las mesetas con acceso a viviendas o locales deberán poseer una longitud mínima de 1,20 metros en el paramento en el que se localice el acceso a la vivienda o local y su borde exterior deberá estar alejado de la jamba del hueco de acceso a la vivienda o local un mínimo de 40 centímetros. La altura libre mínima entre la cara superior de un escalón, medida desde la arista exterior de su huella, y la cara inferior de la losa del tramo superior de la escalera no podrá ser inferior a 2,20 metros.

12. Las dimensiones mínimas de cada uno de los peldaños de escalera serán las siguientes:

- a) Huella mínima = 28 centímetros, sin contar un eventual vuelo sobre el plano vertical de la contrahuella o tabica.
- b) Contrahuella o tabica máxima = 18,5 centímetros.
- c) Contrahuella o tabica mínima = 13 centímetros.
- d) Vuelo máximo de la huella sobre el plano vertical de la contrahuella o tabica = 2 centímetros.



e) La relación entre las dimensiones de la huella y la contrahuella deberá cumplir la siguiente expresión: $(1xHuella) + (2xContraHuella) = 64 \pm 1 \text{ centímetros}$

En escaleras de tramos curvos, la medición de la huella se realizará a una distancia de 50 centímetros del borde interior del peldaño y no podrá ser inferior a 28 centímetros. La huella no podrá ser inferior a 5 centímetros en el lado más estrecho del escalón ni superior a 44 centímetros en el lado más ancho.

13. Las escaleras de los edificios colectivos deberán tener ventilación e iluminación directa con espacio exterior abierto en todas las plantas situadas sobre rasante. La superficie mínima de iluminación natural será de 1 m² por planta y la de ventilación será mayor o igual a ¼ de la superficie de iluminación. En edificios colectivos de hasta cuatro plantas se permitirá la ventilación e iluminación natural de forma cenital por medio de lucernarios o claraboyas practicables situadas en la cubierta de la caja de escalera con una superficie de iluminación superior a 2/3 de la superficie de la caja de escalera, quedando en estos casos el hueco central de la escalera libre en toda su altura y con un ancho mínimo de 1 metro.

14. Tanto las escaleras como las rampas que no estén encuadradas entre paramentos deberán disponer de barandillas de protección con diseño no escalable y de altura mayor o igual a 0,90 metros y, en función de la diferencia de cota que protegen, se estará a lo estipulado en el artículo 120 de estas normas urbanísticas. En todos los casos dispondrán de pasamanos o de doble pasamanos, de acuerdo con la regulación impuesta por la legislación vigente en la materia.

15. En todo el recorrido de acceso a las viviendas dentro del edificio, las zonas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2x0,60 metros, tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros y estarán dimensionadas en función de la necesidad de evacuación de la población a que sirvan, en caso de incendio u otro siniestro, de acuerdo con la normativa vigente en cuanto a seguridad y protección contra incendios.

16. En lo relativo a las superficies, dimensiones y resto de condiciones de los patios interiores, patinillos de ventilación y patios abiertos a fachada se estará a lo establecido en los artículos 100, 113 y 114 de estas normas urbanísticas.

17. Los edificios de nueva construcción de uso residencial y de promoción privada que posean cinco o más viviendas deberán prever que al menos un 20% de las viviendas proyectadas sean convertibles para su adaptación a personas con movilidad reducida. Cuando los edificios estén acogidos a algún régimen de protección pública y posean 30 viviendas o más, deberán proyectar al menos un 3% de las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida. En los edificios de viviendas de promoción pública que posean 20 viviendas o más, se deberán proyectar al menos un 4% de las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida. Todo lo anterior se establece en consonancia con las estipulaciones de la legislación sectorial vigente en la materia. Si las estipulaciones de ésta última fuesen de mayor exigencia que las referidas, se estará a lo dispuesto en ella en virtud del principio de jerarquía normativa.

18. En caso de discrepancia entre las condiciones establecidas en esta normativa y las disposiciones legales vigentes, primarán éstas últimas sobre aquellas. De igual modo, si las condiciones legales o su reglamentación establecieran otras condiciones distintas o parámetros de mayor exigencia que los relacionados en este artículo, se estará a lo dispuesto en ellos por aplicación de la jerarquía normativa de rango superior.

19. En todo caso, siempre se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en los documentos básicos del código técnico de la edificación en materia de salubridad (DB HS), seguridad estructural (DB SE), seguridad en caso de incendio (DB SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA), aislamiento acústico (DB HR) y ahorro de energía (DB HE), así como las establecidas en otros documentos básicos, o modificaciones de los antes citados, que pudieran aprobarse con posterioridad a la ejecutividad de estas normas urbanísticas.



Artículo 121. Condiciones de estabilidad y seguridad estructural.

1. Las condiciones de estabilidad y seguridad estructural de todas las edificaciones, sea cuál sea su uso, que se construyan al amparo de estas normas urbanísticas, cumplirán todas las prescripciones que legal y reglamentariamente están establecidas sobre esta materia, así como cuantas otras nuevas, o modificaciones de las actuales, puedan ser aprobadas con posterioridad a la ejecutividad de estas normas urbanísticas.

2. La resistencia, la estabilidad estructural y la aptitud al servicio conforme al uso previsto del edificio deben ser adecuados para que no se generen riesgos indebidos, se favorezca en confort y se facilite el mantenimiento previsto. Para su consecución debe cumplirse cuantas prescripciones relativas a esta materia están establecidas por las exigencias básicas de seguridad estructural contenidas en el código técnico de la edificación.

3. La sobrecarga de uso establecida por la normativa sectorial vigente para los edificios que contengan viviendas será una condición limitativa para los usuarios en la utilización de cada una de las viviendas y locales del edificio. Esta condición limitativa en cuanto a utilización se extiende a todos los edificios, sea cuál sea su uso, ya construidos o que se construyan en el término municipal.

Artículo 122. Condiciones de seguridad en antepechos y barandillas.

1. En prevención de accidentes, los huecos de ventana de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terrazas, se protegerán en una altura mínima desde el suelo de 90 centímetros para una altura de riesgo de caída libre menor o igual a 6 metros, y de 110 centímetros cuando la altura de riesgo de caída libre sea superior a 6 metros, de acuerdo con la normativa sectorial que le es de aplicación.

2. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras, soportarán un empuje horizontal de acuerdo con la normativa sectorial que le sea de aplicación, y su diseño, en sus 70 centímetros inferiores, deberá realizarse con huecos que no permitan el paso de una esfera de 10 centímetros de diámetro, ni sean fácilmente escalables.

3. La altura de las barandillas será, como mínimo, de 90 centímetros para una altura de riesgo de caída libre menor o igual a 6 metros, y de 110 centímetros cuando la altura de riesgo de caída libre sea superior a 6 metros.

Artículo 123. Otras condiciones de habitabilidad en los edificios con viviendas.

1. El cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos por la legislación vigente en la materia y su desarrollo mediante las exigencias básicas del código técnico de la edificación asegurará que el resultado del proceso edificatorio responda a los requerimientos establecidos relativos a la funcionalidad, a la seguridad y a la habitabilidad.

2. En cuanto a los requisitos básicos relativos a la funcionalidad del edificio, se hace preciso que la disposición y las dimensiones de los espacios y las dotaciones de las instalaciones básicas necesarias, así como las de acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio, de acuerdo con lo establecido por cada una de sus normativas específicas.

3. En lo que se refiere a las condiciones de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, salubridad, higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía, aislamiento térmico y los aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que



permitan un uso satisfactorio del edificio, se ha de estar a lo dispuesto en cuantas exigencias básicas del código técnico de la edificación les sean de aplicación en sus respectivas materias.

SECCIÓN 3.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 124. Requisitos relativos a la funcionalidad de la vivienda.

1. La vivienda debe estar compuesta por un conjunto de espacios diseñados para permitir el desarrollo de diversas funciones humanas.

2. Las funciones humanas demandadas en una vivienda son:

- a) Acceso y desplazamientos en su interior.
- b) Relación y ocio.
- c) Preparación e ingestión de alimentos.
- d) Higiene personal.
- e) Descanso.
- f) Lavado y secado de ropa.
- g) Formación y trabajo.
- h) Almacenamiento en general.

3. Cualquier vivienda deberá disponer, como mínimo, de los espacios necesarios para realizar las funciones humanas elementales relacionadas en los apartados a), b), c) d) y e) del punto anterior de este artículo.

4. Para el cumplimiento de lo establecido en el punto anterior, el programa funcional mínimo de la vivienda deberá disponer, al menos, de tres estancias:

- a) Estar-comedor-cocina.
- b) Dormitorio doble.
- c) Cuarto de baño o aseo, compuesto como mínimo por ducha o bañera, lavabo e inodoro.

No obstante, también son permitidos los estudios o apartamentos que dispongan de un único espacio habitable destinado a estar-comedor-cocina, que también podrá ser utilizado como dormitorio, y un cuarto de baño o aseo, como recinto cerrado e independiente y que disponga, al menos, de ducha o bañera, lavabo e inodoro.

5. La compartimentación de la vivienda será libre, limitada por el cumplimiento de la condición de que los espacios destinados a las diferentes estancias queden delimitados de forma inequívoca y puedan ser interdependientes entre sí y de que los baños y aseos sean recintos cerrados e independientes.

6. El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde comedores o cocinas, debiendo realizarse a través de los espacios de circulación y/o distribución de la vivienda, a excepción de las viviendas-estudio o apartamentos definidos en el punto 4) de este artículo, en los que el acceso al cuarto de baño podrá realizarse desde la dependencia destinada a estar-comedor-cocina, siempre que exista vestíbulo previo para acceder al inodoro, admitiéndose la instalación del resto de aparatos sanitarios en dicho vestíbulo, que debe ser independiente de la dependencia desde la que se accede a él.

7. Las viviendas que dispongan de cuatro dormitorios o más deberán contar con dos cuartos de baño, uno de ellos completo, pudiendo ser el otro un aseo dotado, al menos, de ducha, lavabo e inodoro, disponiendo de acceso desde espacios de circulación y/o distribución de la vivienda.



8. Cuando en la vivienda exista un cuarto de baño completo y otros cuartos de baño y/o aseo, se admite que estos últimos puedan tener acceso directo desde dormitorios.

9. Las dependencias destinadas a lavadero (en caso de que exista), a cuarto de baño y/o aseo, no podrán ser paso obligado para acceder a ninguna otra estancia de la vivienda.

10. Cuando la vivienda disponga de espacio destinado al secado natural de la ropa o tendedero, éste deberá contar con un sistema permanente de ventilación y estará protegido de vistas exteriores desde el espacio público.

Artículo 125. Sostenibilidad y ahorro energético de la vivienda.

1. Todas las viviendas deben ser concebidas atendiendo al más eficaz aprovechamiento de las condiciones naturales del clima.

2. Se dispondrán elementos arquitectónicos que en función de la relación interior-exterior proporcionen soluciones sostenibles a los requerimientos climáticos.

3. Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de eficiencia energética.

Artículo 126. Condiciones de las superficies y dimensiones interiores de las viviendas y de sus dependencias.

1. Las superficies útiles mínimas de las viviendas serán de 35 m² para los estudios o apartamentos, 45 m² para viviendas de un dormitorio, 60 m² para viviendas de dos dormitorios, 70 m² para viviendas de tres dormitorios y 90 m² para viviendas de cuatro o más dormitorios. A efectos del cómputo de la superficie útil de las viviendas, las terrazas, porches, galerías, balcones, escaleras abiertas y demás elementos análogos no completamente cerrados, computarán en la forma establecida en el artículo 95 de estas normas urbanísticas.

2. Las dimensiones y superficies útiles mínimas de las diferentes dependencias de la vivienda serán las siguientes:

a) Cocina independiente o cocina-comedor: Si la cocina es independiente, 6 m². Si la cocina y el comedor constituyen una sola pieza (cocina-office), la superficie útil mínima será de 12 m². Si la cocina y el estar o estar-comedor constituyen una sola pieza, la superficie útil mínima será la establecida en el apartado 2.c) de este mismo artículo. Se considerará que la cocina está incorporada al comedor o al estar o estar-comedor cuando estas dependencias constituyan un único espacio o exista un hueco abierto de comunicación entre ellas de 1,50 metros de anchura mínima y que cuente con una superficie vertical abierta igual o superior a 3 m². En la cocina o espacio destinado a cocinar, la dimensión mínima entre el mostrador o encimera de trabajo y el resto de equipamientos de la cocina o el paramento enfrenteado, debe ser de 1,10 metros. Si la cocina dispone de un espacio destinado a lavadero, éste deberá contar con una superficie útil mínima de 2 m² y estará espacialmente separado de la cocina.

b) Estar, comedor o estar-comedor: Si el estar es independiente, 10 m². Si el comedor es independiente, 8 m². Si el estar y el comedor constituyen una sola pieza con espacios diferenciados para estos usos, su superficie útil mínima deberá ser: 14 m² para viviendas de un dormitorio, 16 m² para viviendas de dos dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para viviendas de cuatro o más dormitorios. En todos los casos, las dimensiones mínimas deben ser tales que permitan la inscripción de un círculo de 2,80 metros de diámetro mínimo y la distancia entre paramentos enfrenteados no podrá ser inferior a 2,50 metros.

c) Estar-Comedor-Cocina: cuando estos espacios constituyan una sola pieza de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado 2.a) de este mismo artículo su superficie útil mínima deberá ser: 18 m² en viviendas de un dormitorio, 20 m² para viviendas de dos dormitorios, 22 m² para viviendas de



tres dormitorios y 24 m² para viviendas de cuatro o más dormitorios. En cualquiera de los casos, sus dimensiones mínimas deben permitir la inscripción de un círculo de 2,80 metros de diámetro. La distancia entre paramentos enfrentados no podrá ser inferior a 2,50 metros.

d) Dormitorio individual: 6 m², disponiendo de unas dimensiones mínimas tales que permitan la inscripción de un rectángulo de 2x1,80 metros de lado, que no sea invadido por el recorrido de apertura de las puertas ni por el espacio destinado a almacenaje. El espacio destinado a almacenaje deberá disponer de una profundidad mínima de 0,50 metros, de una altura mínima de 2 metros y de una longitud mínima de 1 metro, pudiendo disponerse como armario empotrado o como espacio libre para la ubicación de mobiliario.

e) Dormitorio doble: 8 m², disponiendo de unas dimensiones mínimas tales que permitan la inscripción de un rectángulo de 2,50x2 metros, que no sea invadido por el recorrido de apertura de las puertas ni por el espacio destinado a almacenaje. El espacio destinado a almacenaje deberá disponer de las mismas dimensiones que las establecidas para los dormitorios individuales, excepto en su longitud que deberá ser de 1,50 metros, pudiendo igualmente disponerse como armario empotrado o como espacio libre para la ubicación de mobiliario.

En las viviendas de dos o más dormitorios, al menos uno de ellos deberá ser doble y deberá tener una superficie útil mínima de 10 m².

f) Baño o aseo: 2,50 m². La distancia mínima entre paramentos enfrentados no podrá ser inferior a 1 metro. Al menos un baño de la vivienda deberá disponer de dimensiones tales que admita la inscripción de un círculo de 1,20 metros de diámetro mínimo, pudiendo este círculo invadir la zona del lavabo siempre que exista una altura libre mínima de 0,70 metros entre el pavimento y la superficie inferior del vaso del lavabo, de forma que sea posible el giro de una silla de ruedas.

g) Lavadero. Podrá ubicarse en la cocina, en el baño, en el aseo o en un recinto específico para esa función, con la superficie necesaria, nunca inferior a 2 m², para la situación y uso de los equipamientos previstos (pila de lavar y/o lavadora y, opcionalmente, secadora).

h) Acceso, Vestíbulo, distribuidores y pasillos. El vestíbulo de ingreso a la vivienda deberá disponer de unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de 1,20 metros de diámetro mínimo, aunque se permite que el giro de la puerta de entrada a la vivienda lo invada. El acceso a la vivienda desde las zonas comunes del edificio o desde el exterior se hará a través de una puerta abierta al vestíbulo y cuyo hueco libre no será menor de 0,80 metros de anchura y de 2,10 metros de altura. Los espacios destinados a comunicación y circulación interior de la vivienda deberán poseer un ancho mínimo de 0,90 metros, permitiéndose estrechamientos de hasta 0,80 metros en longitudes inferiores a 0,50 metros por presencia de elementos estructurales o paso de instalaciones y permitirán el paso a cualquier dependencia de un rectángulo de 0,50 x 1,90 metros. El hueco libre en puertas de paso será como mínimo de 0,70 metros de anchura y de 2 metros de altura. La disposición de espacios distribuidores que dan acceso a varias dependencias deberá ser tal que permita en su interior la inscripción de un círculo de 1,20 metros de diámetro mínimo.

i) Escaleras interiores de viviendas. La anchura libre de cada tramo no será inferior a 0,90 metros, no incluyendo en esta dimensión la situación de barandillas y/o pasamanos. La altura de la contrahuella o tabica no podrá ser superior a 20 centímetros. La dimensión mínima de la huella será de 25 centímetros. La relación entre las dimensiones de la huella y la contrahuella deberá cumplir la siguiente expresión: 54 centímetros \leq (1xHuella) + (2xContrahuella) \leq 70 centímetros.

Se permiten las mesetas partidas con peldaños a 45°, y escaleras con tramos curvos o compensadas, en cuyo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 12) del artículo 120 de estas normas urbanísticas.



El número de escalones consecutivos sin disponer de mesetas intermedias no podrá exceder de dieciocho.

La distancia entre la arista del peldaño de una meseta en la que exista hueco de puerta y la jamba de ésta, no será inferior a 30 centímetros.

La altura libre mínima entre la cara superior de un escalón, medida desde la arista exterior de su huella hasta la cara inferior de la losa del tramo superior de la escalera, si la hubiere, o del techo sobre el tramo correspondiente de la escalera, no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Los lados abiertos de la escalera deberán disponer de barandilla de protección con diseño no escalable y de altura mayor o igual a 0,90 metros, debiendo cumplir asimismo las condiciones establecidas en el artículo 122 de estas normas urbanísticas.

j) Estancias abuhardilladas. La altura mínima, a efectos del cómputo de la superficie útil de las estancias abuhardilladas, será de 1,50 metros. Su profundidad no podrá exceder de 8 metros medidos ortogonalmente desde el paramento exterior que posea la fuente de iluminación y ventilación natural de la estancia.

k) Patios interiores y patios a fachada. La superficie, dimensiones y resto de condiciones de los patios interiores, patinillos de ventilación y patios a fachada serán las establecidas en los artículos 113 y 114 de estas normas urbanísticas.

3. Cuando de la aplicación del apartado 17) del artículo 120 de estas normas urbanísticas, o de la legislación sectorial vigente en la materia, resulte obligada la existencia de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida, las superficies y dimensiones de cada una de sus estancias, así como el resto de condiciones de obligado cumplimiento que les sean de aplicación, serán las derivadas de las estipulaciones legales, reglamentarias y de rango normativo que sean vigentes, en referencia a la accesibilidad de la vivienda y su adaptación al uso de personas con movilidad reducida.

4. En caso de discrepancia entre las condiciones establecidas en este artículo y las disposiciones legales vigentes en la materia, primarán éstas últimas sobre aquellas, por aplicación de la jerarquía normativa de rango superior, siempre que su nivel de exigencia sea mayor que el establecido en esta normativa. En caso contrario, serán de aplicación las condiciones relacionadas en este artículo para cada uno de los casos concretos en el que existan discrepancias.

5. En todo caso, siempre se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en los documentos básicos del código técnico de la edificación en materia de salubridad (DB HS), seguridad estructural (DB SE), seguridad en caso de incendio (DB SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA), aislamiento acústico (DB HR) y ahorro de energía (DB HE), así como las establecidas en otros documento básicos, o modificaciones de los antes citados, que pudieran aprobarse con posterioridad a la ejecutividad de estas normas urbanísticas.

Artículo 127. Otras condiciones sobre las dimensiones exteriores de las viviendas y sobre la incorporación en fachada del acceso a plazas de aparcamiento interior.

1. Longitud mínima interejes del frente construido de vivienda. Las viviendas en planta baja o desarrolladas en más de una planta, tipo dúplex o similar, con una pieza a fachada (pieza principal) de la vivienda, dispondrán de una longitud mínima de 5 metros, medida entre ejes de los muros de cerramiento divisorios con las viviendas colindantes o con espacio libre exterior. Si recayeran dos piezas a fachada (por ejemplo: pieza principal y dormitorio) dispondrán de una longitud mínima de 6 metros, medida de igual forma.

2. Incorporación del acceso a plazas de aparcamiento por la fachada a vial público. El acceso desde la vía pública a las plazas de aparcamiento en el interior de los predios se realizará mediante una única entrada-salida en el caso de tipología residencial de vivienda unifamiliar en parcela independiente, y



mediante una entrada y una salida, como máximo, cuando se trate de tipologías residenciales de edificación agrupada y/o colectiva en una parcela. El diseño y dimensiones de estos accesos deberá cumplir lo estipulado en artículo 16.15 de estas normas urbanísticas.

3. Casos de posible reducción del frente de parcela o de vivienda. Podrá reducirse la longitud del frente de la vivienda de 5 metros a 4,50 metros, medidos entre ejes de los muros de cerramiento divisorios con las viviendas colindantes o con espacio libre exterior, si sumada la longitud de toda la fachada en su frente al vial público y dividido por el número de viviendas cuya fachada recae sobre ese vial, resultara una longitud media de frente de vivienda mayor o igual a 5 metros.

4. Eximencia por posible inedificabilidad. Se tendrá en cuenta aquellas situaciones en las que las parcelas resulten inedificables por la aplicación simultánea y superpuesta de las condiciones expuestas en los puntos anteriores y de los parámetros urbanísticos de la propia norma particular de zona que le sea de aplicación, al objeto permitir la edificabilidad de las referidas parcelas. Esta situación de inedificabilidad responde a aquellas parcelas que tras aplicarles los retranqueos a linderos quedan con un frente edificable con longitud inferior a la determinada en los puntos 1) y 2) de este mismo artículo. Las parcelas que se encuentren en esta situación quedarán eximidas del cumplimiento de lo expuesto en dichos puntos.

5. Ámbito de aplicación. Todo lo establecido en los puntos anteriores de este artículo será de aplicación para todas las normas particulares de zona que respondan a las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, adosada-pareada y agrupada en hilera, tanto en el suelo urbano, consolidado o sin consolidar, como en todos los planeamientos de desarrollo incorporados al Plan General Municipal de Ordenación Urbana provenientes del planeamiento general anterior, así como en los que se desarrollen sobre el suelo urbanizable al amparo de estas normas urbanísticas.

Artículo 128. Condiciones de salubridad de las viviendas.

1. En materia de salubridad de las viviendas se ha de estar a lo dispuesto en las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación que les sean de aplicación en cuanto a protección frente a la humedad y confort higrotérmico, recogida y evacuación de los residuos orgánicos generados, calidad del aire interior, suministro de agua apta para el consumo humano, evacuación de aguas residuales y protección frente al ruido.

2. No se permite que las viviendas ni sus estancias habitables se sitúen en planta sótano o semisótano, de acuerdo con lo establecido en los artículos 14 y 101 de estas normas urbanísticas.

3. Protección frente a la humedad y confort higrotérmico. El grado de impermeabilidad necesario en todos los muros y suelos que estén en contacto con el terreno, así como de los cerramientos, tanto verticales como horizontales o inclinados, que estén en contacto con el aire exterior, debe verificarse de acuerdo con las determinaciones establecidas en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de impermeabilidad establecidas, se consideran suelos en contacto con el terreno tanto las soleras que conforman el piso de las edificaciones directamente dispuesto sobre el terreno como los suelos elevados sobre el mismo mediante la construcción de forjados sanitarios que dispongan de cámara de aire interior entre la cara inferior de éstos y el nivel del terreno natural.

Las medianeras descubiertas tendrán la consideración de fachadas a efectos de la determinación de su grado de impermeabilidad.

Los suelos de las terrazas y de los balcones tendrán la consideración de cubiertas a efectos de la determinación de su grado de impermeabilidad.



Deben limitarse las humedades de condensación superficial e intersticial, así como los parámetros característicos que definen la envolvente térmica y los valores máximos de transmitancia térmica de los elementos constructivos de las edificaciones y su permeabilidad al aire exterior, de acuerdo con lo establecido en la exigencia básica del código técnico de la edificación correspondiente al ahorro energético, en función de la zona climática de situación del edificio.

4. Recogida y evacuación de residuos orgánicos. Es aplicable a los edificios de viviendas de nueva construcción, dispongan o no de locales destinados a otros usos distintos al residencial. Deben cumplirse las condiciones de diseño y dimensionado, relativas al sistema de almacenamiento y traslado de residuos, así como de su mantenimiento y conservación, establecidas en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación.

5. Calidad del aire interior. Es aplicable en los edificios de viviendas, al interior de éstas, a los almacenes y locales, a los trasteros, a los aparcamientos y a los garajes, y en los edificios de cualquier otro uso distinto del residencial, a los aparcamientos y los garajes.

Se establecerán los caudales mínimos de ventilación medidos en litros de aire por segundo (l/s) de cada una de las dependencias que lo precisen, en función del número potencial de ocupantes, de la superficie útil o del tipo de dependencia de que se trate, según el caso, de acuerdo con los parámetros establecidos en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación.

Se dispondrán las condiciones generales de los sistemas de ventilación, así como las condiciones particulares de los elementos de estos sistemas y su dimensionado en todas las viviendas y sus dependencias, así como en almacenes, locales, trasteros, aparcamientos y garajes en cualquier tipo de edificio, de acuerdo con las estipulaciones establecidas en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación.

6. Suministro de agua apta para el consumo humano. Las instalaciones de abastecimiento de agua deberán cumplir con las condiciones de diseño, dimensionado y ejecución, así como con las condiciones de suministro de caudales, de uso y de mantenimiento de la instalación, que se establecen en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación y cuántas otras disposiciones sobre la materia les sean de obligado cumplimiento.

7. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales y pluviales deberán cumplir con las condiciones generales de los sistemas de evacuación y sus configuraciones; las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, uso y mantenimiento de la instalación, todas ellas establecidas en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación y cuántas otras disposiciones sobre la materia les sean de obligado cumplimiento.

8. Protección frente al ruido, confort acústico. Se debe limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir y que afecte a sus usuarios. Los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos posean unas características acústicas adecuadas para mitigar la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como limitar el ruido reverberante de los propios recintos.

Las condiciones de aislamiento acústico a ruido aéreo y ruido de impactos, la limitación de tiempos de reverberación y demás especificaciones referentes al ruido y a las vibraciones de las instalaciones propias del edificio, para conseguir un adecuado confort acústico, se establecen en la exigencia básica correspondiente del código técnico de la edificación, cuyas determinaciones se consideran de obligado cumplimiento.



Artículo 129. Condiciones específicas de iluminación y ventilación natural de las viviendas y de sus dependencias en función de sus superficies útiles.

1. Todos los espacios de una vivienda deberán disponer de forma obligatoria de iluminación y ventilación natural y directa desde espacio exterior, con excepción de los baños y aseos, los espacios de comunicación (pasillos y distribuidores) y las zonas de almacenaje (despensas, trasteros), que podrán ser interiores y disponer de ventilación de tipo híbrida o mecánica, según el caso.

2. La iluminación natural de los espacios de la vivienda que obligatoriamente la precisen se realizará mediante huecos acristalados dispuestos en los paramentos de fachada al exterior, a patios de manzana o a patios interiores, según el caso. La superficie de iluminación natural no podrá ser inferior a $1/8$ de la superficie útil de la dependencia que ilumina y deberá disponerse en la zona del paramento situada entre 0,50 metros y 2,20 metros de altura sobre el nivel del pavimento. Cuando la profundidad de la estancia a iluminar sea mayor de 7,50 metros, la superficie del hueco para iluminación no podrá ser inferior a $1/6$ de la superficie útil de la estancia. En caso de disponer de iluminación cenital, ésta puede complementar a la descrita, pero no sustituirla. Todos los huecos para iluminación natural dispuestos en las dependencias destinadas a estancias (estar, comedor, estar-comedor, estar-comedor-cocina) y descanso (dormitorios) deberán disponer de persianas o de cualquier otro sistema de carácter permanente y que sea apto para facilitar el oscurecimiento de la dependencia. Si los baños y aseos, aún no siendo obligatorio, disponen de iluminación y ventilación natural mediante huecos a espacio exterior abierto, la superficie de éstos no podrá ser inferior a $0,25 \text{ m}^2$, sea cual sea la superficie del baño o aseo.

3. En todos los espacios de uso común (excepto en cocinas), así como en los dormitorios, para facilitar la recepción de luz natural directa, cualquier punto de su apertura obligatoria al exterior debe asegurar la visión e iluminación desde el exterior, dentro de un ángulo de 90° cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 metros situado paralelamente a la fachada a una distancia también de 3 metros.

4. Los posibles estrangulamientos que existan en las dimensiones de las dependencias que precisan de iluminación natural antes de alcanzar el o los huecos de fachada, no podrán tener una profundidad, hasta llegar al hueco de fachada, superior a la anchura del estrangulamiento.

5. Cuando la iluminación natural de las estancias se produzca de forma única a través de porches o terrazas cubiertas cuya profundidad sea mayor de 2 metros, la superficie mínima de iluminación natural será de $1/6$ de la superficie útil de la estancia iluminada mediante hueco abierto al exterior en el paramento divisorio entre la estancia y el porche o terraza. La profundidad máxima del porche o terraza no será superior a 3 metros y su longitud de fachada será siempre igual o superior a su profundidad. Si la profundidad de la estancia iluminada, medida desde la fachada exterior del porche o terraza, es superior a 7,50 metros, la superficie del hueco para iluminación dispuesto en el paramento divisorio entre la estancia y el porche o terraza, no podrá ser inferior a $1/5$ de la superficie útil de la estancia.

6. Cuando la iluminación natural de las estancias se produzca de forma única a través de galerías cerradas a fachada, la superficie mínima de iluminación entre la estancia y la galería será de $1/6$ de la superficie útil de la estancia iluminada. La profundidad de la galería no podrá ser superior a 1,50 metros y la superficie de iluminación dispuesta en la fachada exterior de la galería será igual o superior a la anteriormente referida para la estancia iluminada a través de la galería. No se permite la iluminación y ventilación de los baños y aseos a través de galerías.

7. En todos los casos descritos en los apartados anteriores de este artículo, la superficie total practicable de huecos al exterior para facilitar la ventilación de las estancias no podrá ser inferior al 50% de las superficies mínimas de iluminación natural establecidas para las mismas.

8. Las dependencias interiores destinadas a trasteros o despensas que no dispongan de ventilación directa a espacio exterior, deberán dotarse al menos de rejillas situadas en la parte superior e inferior de la puerta, con una superficie mínima de 200 cm^2 , para asegurar una adecuada renovación de aire.



9. Los espacios destinados a cocinas, ya sean independientes o compartidos con la zona de estar o estar-comedor, deberán disponer de un sistema adicional específico para la extracción de los vapores y los contaminantes producidos por la cocción de alimentos, mediante extractor conectado a un conducto de extracción independiente de los de ventilación general de la vivienda.

10. Los humos procedentes de los calentadores de agua a gas (cuando los hubiere y estén ubicados en el interior de las viviendas), deberán ser evacuados mediante conducto independiente a través de la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible utilizado, de acuerdo con la normativa específica vigente sobre la materia.

Artículo 130. Condiciones de equipamiento y dotación de instalaciones y servicios en las viviendas.

1. Se considera parte integrante de la vivienda tanto el equipamiento como la dotación de instalaciones y servicios.

2. Todas las viviendas deberán disponer, al menos, de las siguientes instalaciones, de acuerdo con las normas sectoriales vigentes que le son de aplicación:

a) Red interior de suministro de agua fría y caliente, con sistema de calentamiento individual para consumo y uso doméstico de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

b) Red interior de evacuación de aguas residuales y pluviales, con disposición de desagües en aparatos sanitarios y electrodomésticos que lo precisen, así como en patios y terrazas.

c) Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y otros usos domésticos, de conformidad con la reglamentación sectorial vigente en la materia.

d) Red de ventilación interior, de acuerdo con las estipulaciones de la exigencia básica normativa correspondiente del código técnico de la edificación, preferentemente mediante sistema híbrido, excepto en cocinas, que será mediante extracción mecánica para vapores y contaminantes procedentes de la cocción de alimentos, con conexión a conducto de extracción independiente de los de ventilación general de la vivienda. La red de evacuación de humos y gases se realizará mediante conductos exclusivos desde los equipos o instalaciones que los produzcan, y hasta el espacio libre exterior a través de la cubierta de la vivienda o edificio.

e) Red interior de telecomunicaciones, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente en materia de infraestructura común de telecomunicaciones en los edificios, RD-L 1/1998 de 27 de febrero, RD 346/2011, de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

f) Opcionalmente, cuando sea necesario, se dotará a la vivienda de una mínima instalación interior para gas butano o propano con suministro a través de bombona, al menos para dos puntos de consumo, calentador a gas y cocina a gas, si estos equipos precisan de este suministro. De forma opcional, también podrá dotarse a la vivienda de red interior de canalización para gas natural, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la reglamentación legal vigente sobre la materia.

g) Previsión para instalaciones de climatización para calefacción y refrigeración. El diseño de los edificios de viviendas y de las propias viviendas y locales deberá facilitar la posibilidad de instalación de calefacción y refrigeración colectiva o individual. La situación de los aparatos climatizadores debe preverse de forma que no alteren la configuración de las fachadas.

h) Instalación solar térmica, mediante sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, para contribuir a satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria en la



vivienda, de acuerdo con las prescripciones contenidas en la exigencia básica correspondiente a ahorro energético del código técnico de la edificación.

3. El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Espacios para almacenamiento. Las viviendas deberán disponer de espacios útiles para el almacenamiento de ropas y enseres en una cuantía mínima de 0,80 m³ por usuario. La profundidad mínima de estos espacios no será inferior a 0,55 metros y podrá resolverse mediante armarios empotrados, mediante reserva de espacios para disposición de mobiliario o mediante ambas soluciones.

b) Secado de ropa. Para el servicio de secado de ropa en las viviendas se podrá optar por alguna o varias de las siguientes soluciones:

- Secado natural en espacio exterior o abierto de la vivienda (tendedero, patio, terraza), sin vistas desde espacios públicos.
- Secado natural en fachada exterior o interior (tendedero, terraza, galería) con protección e impedimento de vistas desde espacios públicos.
- Secado artificial mediante electrodoméstico específico para este uso, que podrá situarse en la zona destinada a lavadero.

Los sistemas de secado no podrán comprometer la ventilación e iluminación necesaria de las dependencias de la vivienda.

c) Dotación de aparatos. Las viviendas deberán disponer del siguiente equipamiento mínimo en las dependencias que a continuación se relacionan:

c.1) Cocina:

- Un fregadero con suministro de agua fría y caliente y evacuación mediante desagüe provisto de cierre hidráulico.
- Reserva de espacio para dotación de lavavajillas con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.
- Reserva de espacio para dotaciones de aparato de cocina, horno y frigorífico con sendas conexiones eléctricas.
- Reserva de espacio para dotación de bancada-encimera para trabajo de manipulación y elaboración de alimentos, que debe incluir, al menos, el encastrado del fregadero y el espacio para el aparato de cocina.
- Opcionalmente, si la vivienda no dispone de lavadero, se puede reservar espacio para la dotación de lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.

c.2) Lavadero: Espacio para dotación de lavadora que, de acuerdo con el artículo 126.2.g) de estas normas urbanísticas, podrá ubicarse en la cocina, en el baño, en el aseo o en espacio específico para este uso. En este último caso, en la zona de lavadero podrá ubicarse también una pila para lavado a mano con toma de agua fría y caliente y desagüe. La dotación de lavadora deberá disponer de conexión eléctrica, además de las tomas de agua fría y caliente y desagüe.

c.3) Tendedero: Cuando en la vivienda exista una zona específica e independiente destinada a lavadero podrá disponerse, anexo a ella, una zona destinada al secado natural de la ropa (tendedero) con las condiciones establecidas en el apartado 3.b) de este mismo artículo.

c.4) Baño: Los baños deberán disponer como mínimo de los siguientes aparatos sanitarios: Lavabo y bañera o ducha, ambos con suministro de agua fría y caliente y desagües con cierres hidráulicos y un inodoro con suministro de agua fría y evacuación con cierre hidráulico. Opcionalmente los baños podrán disponer de bidé, con tomas de agua fría y caliente y desagüe con cierre hidráulico.



c.5) Aseo: Los aseos deberán disponer como mínimo de un lavabo y un inodoro, con las mismas condiciones que las establecidas para los baños.

d) Revestimientos de locales húmedos en la vivienda: Las dependencias húmedas de la vivienda (cocina, lavadero, baño y aseo) deberán estar revestidas con material impermeable y fácilmente lavable en toda la altura de sus paramentos.

En las cocinas, la zona destinada a la cocción de alimentos deberá estar revestida de material incombustible. Cuando el espacio de la cocina esté integrado junto a otras estancias destinadas a otros usos (estar, comedor, comedor-estar), se deberán revestir los paramentos en contacto con el mobiliario y los equipos específicos de cocina con material impermeable y fácilmente lavable en toda su altura. En el área específica destinada a la cocción de alimentos el revestimiento, además, deberá ser incombustible.

e) Patios interiores y terrazas: Deberán disponer de desagües para aguas pluviales y para las procedentes de riego y baldeo, mediante sumideros sifónicos con cierre hidráulico.

TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LAS DIVERSAS ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 131. Delimitación de zonas y subzonas.

En los planos de ordenación pormenorizada de suelo urbano consolidado del Plan General Municipal de Ordenación, se grafía la totalidad del espacio ordenado mediante asignación de la correspondiente calificación de zona o subzona aplicable al espacio correspondiente.

Artículo 132. Régimen de edificación.

El régimen de edificación de cualquier predio en suelo urbano consolidado será directo, mediante la aplicación de su norma particular de zona correspondiente, siempre que dicho predio disponga de los servicios urbanísticos propios de la condición legal de solar y que el proyecto constructivo se sujete al cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le sean de aplicación, en cuanto a condiciones de edificación y uso, y cuantas otras determinaciones de obligado cumplimiento le sean aplicables.

Artículo 133. Regulación de parámetros básicos aplicables.

1. Los conceptos de los parámetros básicos aplicables, en cuanto a condiciones de edificación, uso del suelo y otras, quedan definidos de la siguiente forma:

a) Parcela mínima: Menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso. Es la menor superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar en ella los usos permitidos por el planeamiento. En lo que se refiere a posibles excepciones, en cuanto a superficie y dimensiones de parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de estas normas urbanísticas y, en su caso, en cada una de las normas particulares de zona del suelo urbano.

b) Frente mínimo de parcela: Longitud mínima de fachada a vía pública o espacio libre público que debe poseer un predio para poder ser edificado. En cuánto a excepciones se refiere, se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de estas normas urbanísticas.

c) Profundidad mínima de parcela: Línea longitudinal medida desde la alineación a vía pública y/o espacio libre público hasta el lindero de fondo de la finca. En cuánto a excepciones se refiere, se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de estas normas urbanísticas.



d) Diámetro mínimo inscribible en parcela: Menos dimensión del diámetro de un círculo que debe quedar inscrito en el interior de la parcela sin que quede intersecado por ninguno de sus linderos. Está en función de las dimensiones de la parcela. En cuanto a excepciones se refiere, se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de estas normas urbanísticas.

e) Alineaciones: Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a viales, plazas, aparcamientos públicos en superficie, espacios libres, etc. y las parcelas edificables, ya sean estos pertenecientes a particulares o a entidades públicas o privadas.

f) Alineaciones existentes: Son las delimitaciones existentes entre las parcelas edificables y los espacios públicos relacionados en el apartado anterior.

g) Alineaciones oficiales: Son las resultantes de la determinación sobre el terreno de las alineaciones propuestas correspondientes a la red viaria y a los espacios públicos, de acuerdo con lo estipulado en el apartado 1) del artículo 134 de estas normas urbanísticas. Podrán ser coincidentes o no con las alineaciones existentes. En el caso de que las alineaciones oficiales no coincidan con las existentes se estará a lo dispuesto en el apartado 2) del artículo 134 de estas normas urbanísticas.

h) Ocupación máxima de la edificación: Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cubierta, ya sea cerrada lateralmente o no, dispuesta sobre rasante, en relación con la superficie neta de la parcela. Los criterios de cómputo aplicables para el cálculo de la superficie de ocupación de las edificaciones sobre las superficies netas de parcela son los establecidos en el artículo 96 de estas normas urbanísticas.

i) Retranqueo mínimo a la alineación principal: Distancia desde la alineación oficial de la vía pública y/o espacio libre público hasta la alineación interior de la edificación, dentro de la parcela neta.

j) Retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo: Distancia mínima desde los linderos de la parcela neta hasta la línea interior en la que deba situarse la edificación.

k) Dimensiones mínimas de patios: Las dimensiones mínimas de los patios serán con carácter general, salvo aplicación de normativa zonal propia, las definidas en los artículos 113 y 115 de estas normas urbanísticas.

l) Profundidad máxima edificable.- Línea paralela a la alineación oficial de la vía pública y/o espacio libre público, que define el límite, por su fondo, de la zona dentro de la cual puede ubicarse la edificación sobre la parcela. Anchura de la zona de la parcela, medida desde su alineación exterior, que puede ser edificada por aplicación del resto de parámetros urbanísticos que le sean aplicables.

m) Altura máxima.- La altura máxima edificable será la regulada en cada normativa de zona, medida a la cara inferior del último forjado o, en su defecto, a la altura de cornisa, debiéndose estar a lo dispuesto en los artículos 103 y 105 de estas normas urbanísticas.

n) Índice bruto de edificabilidad o aprovechamiento de referencia.- Relación entre la superficie total construable y la superficie total de un área delimitada como plan especial o unidad de actuación en suelo urbano, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos destinados a viarios y espacios libres. Se expresa en m^2/m^2s , es decir, es la relación de la superficie máxima construable (techo edificable), medida en metros cuadrados de edificación, por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del plan especial o de la unidad de actuación.

o) Edificabilidad bruta total o techo edificable.- Superficie total construable sobre un área delimitada como plan especial o de unidad de actuación en suelo urbano, obtenida de la aplicación del índice bruto de edificabilidad, o aprovechamiento de referencia, sobre la superficie total del ámbito de plan especial o de unidad de actuación en suelo urbano.

p) Índice neto de edificabilidad.- Coeficiente de edificabilidad que se aplica, en cada caso, sobre la superficie neta de la correspondiente parcela. Se expresa en m^2/m^2s , es decir, es la relación de la



superficie máxima construible (techo edificable), medida en metros cuadrados de edificación, por cada metro cuadrado de suelo de la parcela.

q) Edificabilidad neta total o techo edificable de parcela neta.- Superficie construible máxima en la parcela, expresada en metros cuadrados, obtenida de la aplicación del índice neto de edificabilidad de la normativa zonal correspondiente sobre la superficie de la parcela neta.

r) Plazas de aparcamiento.- Exigencia de un número mínimo de plazas de aparcamiento, por unidad de vivienda y/o local o en función de la superficie construida o de otras condiciones, debiendo cumplir las estipulaciones contenidas en el artículo 16 de las presentes normas urbanísticas que le sean de aplicación.

2. Para la correcta aplicación de los parámetros urbanísticos de cada una de las normas particulares de zona que se expondrán en artículos posteriores (artículos 141 a 270), se atenderá en primer lugar a las condiciones específicas de la normativa en cuestión, y en segundo lugar a las condiciones de uso y edificación de su normativa genérica correspondiente, en aplicación conjunta y superpuesta. En caso de discrepancia o contradicción entre ellas se atenderá por ese mismo orden de jerarquía normativa, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.1 de estas normas urbanísticas.

Artículo 134. Definición de alineaciones sobre la ordenación pormenorizada.

1. La definición de alineaciones, tanto en suelo urbano consolidado como en suelo urbano sin consolidar, con la determinación de la línea delimitadora entre los viales y espacios públicos libres de edificación con los espacios públicos y privados edificables, resulta incorporada en el conjunto de planos de ordenación pormenorizada del Plan General Municipal de Ordenación, mediante línea negra de trazo continuo.

2. La falta de coincidencia entre la alineación oficial definida en el punto anterior y la alineación existente reflejada por la base cartográfica del conjunto de planos de ordenación pormenorizada del Plan General Municipal de Ordenación, supone la existencia de un cambio de alineación establecido para la regularización de las alineaciones afectadas, que quedarán sujetas a las estipulaciones de la legislación urbanística vigente en lo que se refiere a la cesión gratuita de los terrenos que pasan a incorporarse al viario o espacio libre público así como el compromiso de su urbanización, como requisito previo a la obtención de la licencia para edificar.

3. La determinación del ancho de cualquier vial se llevará a cabo mediante medición informática en cualquier punto o tramo del viario.

4. La modificación o ajuste de alineaciones o rasantes en suelo urbano se podrá llevar a cabo mediante la elaboración y aprobación de un plan especial o estudio de detalle.



Artículo 135. Cuadro de usos en relación con las normas particulares de zona.

Para establecer los usos y compatibilidades de éstos con las distintas normas particulares de zona recogidas en estas normas urbanísticas se establece el siguiente cuadro de usos:

CUADRO DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LAS NORMAS PARTICULARES DE ZONA

USO A IMPLANTAR		NOMENCLATURA GENÉRICA DE LAS NORMAS PARTICULARES DE ZONA													
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (1)	R V	R U	R A	R B	T D	T C	T H	IN	DX	EQ	EQ- TH	EL-G	E-L	V
RESIDENCIAL (2)	Residencial unifamiliar	C	F	C	C	C	V	V	V	V	V	V	O	O	--
	Residencial agrupado	C	C	F	C	C	O	O	O	O	O	O	O	O	--
	Residencial colectivo	F	O	C	F	C	O	O	O	O	O	O	O	O	--
	Residencial especial	A	A	A	A	A	O	C	O	C	C	C	O	O	--
ECONÓMICO INDUSTRIAL	Alta incidencia ambiental	O	O	O	O	O	O	O	F	O	O	O	O	O	--
	Grandes establecimientos	O	O	O	O	O	O	O	F	O	O	O	O	O	--
	Almacenes e industrias en general	O	O	O	O	O	O	O	F	O	O	O	O	O	--
	Pequeños talleres y almacenes (2)	P	P	P	P	P	P	O	F	O	O	O	O	O	--
	Talleres domésticos (2)	P	P	P	P	P	P	O	F	O	O	O	O	O	--
TERCIARIO -SERVICIOS	Centros terciarios integrados	O	O	O	O	O	F	C	M	O	O	O/C	O	O	--
	Comerciales grandes superficies	M	M	M	M	M	F	C	M	O	O	O/C	O	O	--
	Mediano comercio local	P	P	P	P	P	F	C	C	V	O	O/C	O	O	--
	Pequeño comercio local	P	P	P	P	P	F	C	C	V	O	O/C	V	V	--
	Oficinas y servicios profesionales(3)	C	P	P	C	P	C	V	C	V	V	V	O	O	--
	Restauración	P	P	P	P	P	C	V	C	V	V	V	V	V	--
	Espectáculos y ocio	A	M	M	A	M	C	C	C	C	C	C	V	V	--
	Hotelero y turístico	A	A	A	A	A	A	F	A	O	O	A	O	O	--
Campamentos de turismo	O	O	O	O	O	M	C	M	C	O	C	O	O	--	
EQUIPAMIENTOS	Deportivo	P	A	A	P	F	C	C	A	F	F	F	V	V	--
	Docente o Educativo	P	P	P	P	F	C	C	A	F	F	F	O	O	--
	Sanitario	P	P	P	P	F	C	V	A	F	F	F	O	O	--
	Asistencial	P	P	P	P	F	C	V	A	F	F	F	O	O	--
	Cultural	P	P	P	P	F	C	V	A	F	F	F	O	V	--
	Administrativo público	C	A	A	A	F	C	A	A	A	F	F	O	V	--
	Servicios públicos institucionales	C	A	A	A	F	C	A	A	A	F	F	O	O	--
	Servicios públicos de seguridad	P	A	A	A	F	C	M	A	A	F	F	O	O	--
	Mercado de abastos	M	M	M	M	M	C	M	A	A	F	F	O	O	--
	Religioso	P	A	A	A	A	C	V	A	F	F	F	O	O	--
	Cementerios y servicios funerarios	O	O	O	O	O	O	O	A	F	F	F	O	O	--
Defensa	C	C	C	C	C	C	C	A	F	F	F	O	O	--	
ESPACIOS LIBRES	Parques públicos generales	-	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	F	C	--
	Zonas verdes de carácter local	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	--	F	--
	Sendas Verdes y Vías Pecuarias	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	C	C	C
	Zonas Verdes de Protección	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	C	C	--
	Espacios Libres Privados	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	--	--	--
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	Vías Públicas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	F
	Aparcamiento-garaje	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	V	V	V
	Estaciones de Servicio	M	M	M	M	M	M	O	M	M	O	O	O	O	--
	Infraestructuras Básicas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	V	V	C
AGROPECUARIO Y FORESTAL	Agropecuario	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	C	C	--
	Forestal	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	C	C	--
	Medio Natural	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	C	C	--

(1) La definición de los usos pormenorizados se encuentra en los artículos 17, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 47 y 48 de estas normas urbanísticas.

(2) En cuanto a los usos específicos prohibidos en edificios de uso global residencial se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de estas normas urbanísticas.

(3) Para las condiciones específicas de implantación de los usos de oficinas y servicios profesionales se ha de estar también a lo dispuesto en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas.

Leyenda normas particulares de zona:

RV: Residencial alineado a vial.
 RU: Residencial unifamiliar.
 RA: Residencial agrupado.
 RB: Residencial en bloque aislado.
 TD: Terciario dotacional.
 TC: Terciario comercial.
 TH: Terciario hotelero.
 IN: Industrial, actividad económica.
 DX: Dotacional privado.
 EQ: Equipamiento público.
 EQ-TH: Equipamiento público / hotelero.
 EL-G: Espacio libre de sistema general.
 EL: Espacio libre de sistema local.
 V: Viario público.

Leyenda de usos:

F: Uso fundamental.
 C: Uso compatible.
 V: Uso permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo.
 P: Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo.
 M: Uso alternativo en manzana completa.
 A: Uso alternativo en edificio exclusivo.
 O: Uso prohibido.

Artículo 136. Parámetros geométricos de parcela mínima. Superficie mínima, frente mínimo, fondo mínimo, diámetro mínimo inscribible. Aplicación a todas las normas particulares de zona en el suelo urbano.

1. Los parámetros geométricos de parcela mínima establecidos en cada una de las normas particulares de zona del suelo urbano serán de obligado cumplimiento a efectos de parcelación, entendiendo ésta como la división de un predio existente en dos o más lotes susceptibles de ser edificados de acuerdo con las condiciones establecidas por la norma particular de zona que le sea de aplicación, así como también en los casos en los que se planteen variaciones en la superficie y/o dimensiones de los predios existentes.

2. A efectos de edificación serán aplicables los mismos parámetros geométricos de parcela mínima establecidos por la norma particular de zona que le sea de aplicación a aquellos predios que provengan de parcelaciones a las que le son de aplicación las mismas condiciones referidas en el párrafo anterior.

3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona.

Artículo 137. Cómputo de edificabilidad, ocupación y medición de retranqueos en parcelas afectadas por nuevas alineaciones.

1. Cuando una parcela, cuya norma particular de zona establezca índice neto de edificabilidad y porcentaje de ocupación, se vea afectada por alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento que supongan cesión al dominio público, para la obtención de la ocupación y edificabilidad total se considerará la parcela inicial antes de las cesiones. Asimismo, en lo referente a la edificabilidad de los polígonos de uso global residencial colectivo de La Manga del Mar Menor, se estará a lo dispuesto en el anexo de estas normas urbanísticas referente a Zonas y Superficies de La Manga del Mar Menor.

2. Igualmente, a efectos de la medición de los retranqueos de la edificación a la línea de delimitación entre el dominio público y el dominio privado, establecidos por la norma particular de zona que le sea de aplicación, se considerará la parcela inicial antes de las cesiones. En cualquier caso, el retranqueo efectivo de la edificación medido desde la alineación final resultante no podrá ser inferior a 2,00 metros.

3. Cuando una parcela, cuya norma particular de zona sea de tipología de alineación a vial, se vea afectada por alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones



impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento que supongan cesión al dominio público, la edificabilidad producida por la superficie afectada por las citadas alteraciones podrá ser considerada y computada dentro del techo edificable de la parcela. Para poder concretar esta edificabilidad será necesaria la redacción de un estudio de detalle que justifique el encaje de la edificabilidad total permitida en el interior de la parcela neta resultante una vez deducidas las superficies de cesión, para lo que, en estos casos, se exige del cumplimiento de la limitación impuesta en el apartado 3) del artículo 103 de estas normas urbanísticas referente al porcentaje máximo de ocupación de las edificaciones permitidas sobre la altura máxima reguladora (30%). Para la ordenación de estos espacios útiles sobre la altura máxima se estará a lo dispuesto en los artículos 106, 107 y 108 de estas normas urbanísticas, en función del uso al que se destinen.

Artículo 138. Retranqueos en parcelas de suelo urbano procedentes de demolición de edificaciones existentes. Excepciones.

1. Las parcelas resultantes de la demolición de edificaciones existentes sobre predios incluidos en el suelo urbano y construidos con edificaciones tradicionales alineadas a vial, adosadas a la línea de fachada de parcela y/o a linderos colindantes (sin retranqueos), cuya norma particular de zona sea de tipología aislada en parcela y le sea de aplicación lo estipulado en el artículo 136.3 de estas normas urbanísticas, serán eximidas del cumplimiento del retranqueo a los linderos y, en su caso, a los frentes laterales de la manzana, entendiéndose éstos como los lados de menor longitud de la misma, manteniéndose la obligatoriedad del retranqueo a los frentes principales de manzana, entendiéndose éstos como los lados de mayor longitud de la misma.

2. El criterio excepcional establecido en el punto anterior de este artículo, únicamente podrá ser aplicado en aquellas parcelas que, estando en las circunstancias antes mencionadas, y tras aplicar los retranqueos fijados por su norma particular de zona, queden con una dimensión libre inferior a 5 metros para la fachada de la edificación y/o a 8 metros para el fondo de la misma.

Artículo 139. Adosamientos tácitos.

La existencia de edificaciones adosadas en parcelas colindantes será considerada como adosamiento tácito y en consecuencia las nuevas edificaciones podrán adosarse sin necesidad de previo acuerdo entre propietarios colindantes, siempre y cuando este adosamiento lo sea en la misma ubicación, longitud y altura de las edificaciones colindantes existentes y sean respetados los retranqueos en el resto de los linderos.

SECCIÓN 2. ZONA RV. RESIDENCIAL ALINEADO A VIAL.

Artículo 140. Concepto.

Piezas urbanas caracterizadas por la presencia de edificaciones plurifamiliares alineadas a vial, de las que resulta su configuración.

Artículo 141. Condiciones de uso y edificación de la normativa RV genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con mínimo de 200 m².
- Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 15 m.
- Fondo mínimo: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 15 m.
- Diámetro mínimo inscribible: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 15 m.



Edificabilidad: La resultante de aplicar el resto de parámetros.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros.

Áticos y cubiertas: Sobre la altura máxima permitida no se autorizarán áticos, salvo las excepciones previstas en el apartado "estudios de detalle" del presente artículo así como en el artículo 137.3 de estas normas urbanísticas, autorizándose exclusivamente la construcción del torreón de escalera y maquina de ascensores, y siempre deberá estar incluido dentro de un plano inclinado a 45° de la horizontal del forjado. El tratamiento exterior de estas construcciones deberá realizarse con los mismos materiales que la fachada del edificio.

Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 metros medida desde la cara superior del último forjado.

Las vertientes de tejado quedarán comprendidas bajo el plano inclinado de pendiente no superior al 40%, medido desde el alero del último forjado, y la altura máxima de coronación no excederá de 3,50 metros. El espacio interior resultante bajo cubiertas podrá ser destinado a instalaciones propias del edificio y a trasteros (éstos en número no superior al de viviendas y locales comerciales), debiendo su superficie con altura útil igual o mayor de 1,50 metros no superar los 10 m². El acceso a los trasteros se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

Los espacios resultantes sobre la altura máxima edificable podrán destinarse a uso residencial, pero deberán vincularse a la vivienda de la planta inferior, conforme a lo previsto en los artículos 105 y 106 de las presentes normas urbanísticas.

Se autorizará la construcción de trasteros con las dimensiones y condiciones señaladas anteriormente en soluciones de azotea o mixtas de azotea y tejado, siempre y cuando su volumen quede comprendido bajo el plano inclinado de pendiente no superior al 40% medido desde el alero de todas las fachadas exteriores del edificio y estén retranqueados del paramento de fachadas, tanto exteriores como interiores, un mínimo de 3 metros.

Fondo edificable: En planta baja, la totalidad del solar si el uso es comercial, oficina o servicios, y 15 metros si el uso es residencial, medidos ortogonalmente a fachada.

En las plantas superiores será siempre de 15 metros sin perjuicio de los voladizos que a fachada puedan producirse, dentro de las limitaciones inherentes a los mismos, no pudiéndose realizar vuelos a partir del fondo máximo edificable.

Espacio libre interior: Será el resultante de la aplicación del fondo máximo edificable a las distintas manzanas. En su caso, cuando este espacio sea utilizable como patio donde ventilen espacios habitables, su dimensión tendrá que ser, como mínimo, la establecida a tal efecto en el artículo 113 de las presentes normas urbanísticas, y pudiendo mancomunarse mediante acuerdo notarial.

Retranqueo de la edificación: La edificación mantendrá las alineaciones determinadas en los documentos gráficos del Plan General Municipal de Ordenación, permitiéndose patios a fachada con las limitaciones contempladas en el artículo 114 de las presentes normas urbanísticas. Las parcelas afectadas por cambios de alineación podrán acogerse a lo estipulado en el artículo 137.3 de estas normas urbanísticas.



Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de dos plazas por unidad de vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación todo lo estipulado en el artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Estudios de Detalle: En parcelas de superficie igual o mayor a 500 m² o de superficie mayor al 50% de la manzana en la que se incluyan, podrán redactarse estudios de detalle que, sin aumentar la edificabilidad ni el volumen generado por la ordenanza RV, según usos, posibilite el aumento de una planta con altura máxima hasta 14,50 metros, correspondiente a cuatro plantas, fijando como condición para esta nueva planta que se retranquee respecto a la línea de fachada un mínimo de tres metros y se pueda liberalizar el parámetro de fondo edificable. Cuando se actúe en manzana completa y se disponga de más de un bloque, deberá contar con una separación entre ellos de 7,00 metros como mínimo.

Sobre la altura máxima definida, se podrán construir trasteros bajo la pendiente del tejado con las condiciones para éstos establecidas en esta ordenanza y en el artículo 108 de las presentes normas urbanísticas.

En ningún caso podrán realizarse los estudios de detalle aplicando simultáneamente las condiciones anteriormente recogidas y las establecidas para la prima hotelera.

Podrán también realizarse estudios de detalle con la finalidad de realizar una planta más, siempre que la edificación se dote de dos plantas destinadas a aparcamientos de vehículos (planta baja y planta sótano o semisótano), sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad residencial que resulte de la aplicación de la norma RV.

Asimismo, podrán autorizarse previa aprobación del correspondiente estudio de detalle, los edificios colectivos en bloque aislado y las viviendas unifamiliares o adosadas con retranqueos, siempre que se actúe en manzana completa. Se permitirá también, previa aprobación del correspondiente estudio de detalle, la ocupación del 100% de la parcela en todas las plantas siempre que se trate de edificio dedicado exclusivamente a los usos comercial local, oficinas y servicios profesionales, restauración, espectáculos y ocio, hospedaje y turístico.

Artículo 142. Condiciones específicas de la normativa RV-1 (anterior denominación T-1).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV-1 en la zona continental del municipio.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 80 m²
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: 8 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 8 m.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos o fracción, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Régimen transitorio en cuanto a la dotación de aparcamientos: Los edificios existentes, construidos con anterioridad a la vigencia de estas normas urbanísticas sobre parcelas calificadas como RV-1 y que posean menos de 10 viviendas quedan eximidos de la obligatoriedad de la dotación de plazas de aparcamiento mientras se mantenga su existencia, sin que esto suponga su paso al régimen de fuera de



ordenación. Las nuevas edificaciones que se proyecten sobre parcelas procedentes de la demolición de los edificios que se encuentren en el caso anterior, deberán cumplir lo estipulado en el apartado de aparcamientos de este artículo.

Artículo 143. Condiciones específicas de la normativa RV-2 (anterior denominación P-3 de Pozo Aledo).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV-2 como parcelas edificables en Pozo Aledo.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 144. Condiciones específicas de la normativa RV-3 (anterior denominación RC-5 residencial colectiva).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV-3 como parcelas edificables en Puerto Menor.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Alineación de calles: Será obligatoria la alineación en una primera cornisa o línea de edificios paralela a la delimitación de zona portuaria-terrestre con fachada a ella y paralela al muelle situado enfrente, con un soportal que posea una profundidad mínima de 2,50 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 145. Condiciones específicas de la normativa RV-4 (anterior denominación T-1).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV-4 en la UA-SJ-28.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Edificabilidad: 2,5693 m²t/m².

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

**Artículo 146. Condiciones específicas de la normativa RV-5 (anterior denominación T-1).**

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV-5 en la UA-SJ-28.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Edificabilidad: 3,1469 m²t/m².

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 147. Condiciones específicas de la normativa RV-6.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RV-6 en el suelo urbano de San Javier.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Retranqueo: Será obligatorio el retranqueo de 3 metros de las edificaciones en la Avenida de la Aviación Española.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

SECCIÓN 3. ZONA RA. RESIDENCIAL AGRUPADA.**Artículo 148. Concepto.**

Espacios urbanos caracterizados por la presencia de tipologías de edificación de vivienda unifamiliar en hilera o agrupadas, o colectivas aisladas en parcela.

Artículo 149. Condiciones de uso y edificación de la normativa RA genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RA como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con mínimo de 500 m².
- b) Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con mínimo de 20 m.
- c) Fondo mínimo: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con mínimo de 18 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que prevea el planeamiento de desarrollo, con mínimo de 20 m.

Ocupación: La que prevea el planeamiento de desarrollo, con un máximo de 40%.

Edificabilidad: La que prevea el planeamiento de desarrollo.



Número máximo de plantas: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, debiendo tener como mínimo 2 plantas y como máximo 5 plantas.

Altura máxima: Se ajustará a lo previsto en el artículo 97 de las presentes normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será en la zona continental del término municipal de 3 metros, y en La Manga será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros medidos desde el eje de la Gran Vía de La Manga.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será en la zona continental del término municipal de 3 metros, y en La Manga será de 5 metros. No obstante, en ambos casos, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 2 plazas por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación todo lo estipulado en el artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 150. Condiciones específicas de la normativa RA-1 (anterior denominación T-3).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RA-1 como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m²
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 14 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Ocupación, edificabilidad y altura máxima según la parcela:

Parcela	Altura	Ocupación	Edificabilidad
300 m ²	2 plantas – 8 metros	35%	0,70 m ² /m ²
Igual o mayor de 400 m ²	3 plantas – 11,50 metros	30%	0,70 m ² /m ²

En las parcelas de superficie igual o mayor de 400 m² se podrán realizar 3 plantas con un 30% de ocupación máxima y 0,70 m²/m² de edificabilidad.

La altura máxima en metros se medirá a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa. Se exceptúa, cualquiera que sea la superficie de la parcela, de la posibilidad de la construcción de 3 plantas (11,50 metros) a aquellas parcelas que den confrontación con el Mar. La altura máxima para estas parcelas será como máximo de 2 plantas y 8 metros.

No tendrán la consideración de planta sobre rasante aquellos semisótanos cuya altura no supere 1,00 metro sobre rasante, medido a la cara inferior del forjado de techo. Esta altura se computará de la forma establecida en el artículo 99 de las presentes normas urbanísticas.



Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 151. Condiciones específicas de la normativa RA-1a.

Ámbito de aplicación: La parcela situada en Santiago de la Ribera identificada con la grafía RA-1a, comprendida por las calles San Martín de Porres, Bernal y Maestra Sabina Ruiz Jover.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m²
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 14 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Ocupación, edificabilidad y altura máxima según la parcela:

Parcela	Altura	Ocupación	Edificabilidad
300 m ²	2 plantas – 8 metros	35%	1,00 m ² /m ²
Igual o mayor de 400 m ²	3 plantas – 11,50 metros	30%	1,00 m ² /m ²

En las parcelas de superficie igual o mayor de 400 m² se podrán realizar 3 plantas con un 30% de ocupación máxima y 1,00 m²/m² de edificabilidad.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 152. Condiciones específicas de la normativa RA-2.

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-2 del Barrio de Los Pozuelos, delimitado por la calle Ronda de Levante, calle Islas Filipinas, Avenida de El Mirador, límite con el PE-SR-1B, Avenida de Los Pozuelos, calle Valdemoro y límite con el PP-SR-2 y con el US-SR-20. Se exceptúan las parcelas con la grafía RA-2a, RA-2b y RA-2c.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m²
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 14 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Ocupación: 35%.

Índice de edificabilidad: 0,70 m²/m².

Número máximo de plantas: 1 planta más buhardilla.

Altura máxima: 4 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.



Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Buhardillas: Se permiten las buhardillas bajo pendiente de la cubierta.

El volumen ocupado por la edificación, tanto en planta baja como en la planta abuhardillada deberá quedar englobado dentro de la envolvente volumétrica generada de la siguiente manera: considerando como fachada principal de la edificación la que disponga de mayor longitud y partiendo de los retranqueos obligatorios, se determinará la figura geométrica de máxima ocupación sobre la parcela. Esta figura geométrica servirá de directriz de un prisma recto de base de la mencionada directriz y de caras laterales los planos verticales generados por cada uno de los lados de la base, desarrollados hasta una altura máxima de 4 metros.

A partir de esta altura, y tomando como base el lado correspondiente a la fachada principal y el lado opuesto a ésta, su testero, incluidos en el plano de sección horizontal del prisma recto de cota +4,00 metros, se generarán dos planos inclinados hacia el interior de la parcela. El resto de lados podrán desarrollarse con planos verticales. La pendiente máxima de los planos inclinados no podrán exceder del 40%, y la altura máxima permitida en el punto más alto de los mismos será de 3,50 metros medidos en vertical a partir del plano horizontal del prisma recto de cota +4,00 metros. La cota máxima de 3,50 metros se medirá a la cara baja del forjado de cubierta en su punto más alto.

Todos los espacios construidos bajo pendiente de cubierta, con una altura libre igual o superior a 1,50 metros, medida a cara inferior del forjado inclinado de cubierta, consumen edificabilidad, computada conforme a los criterios establecidos en el artículo 95 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 153. Condiciones específicas de la normativa RA-2a.

Ámbito de aplicación: La parcela del barrio de Los Pozuelos identificada con la grafía RA-2a.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Superficie de la parcela: 2.950 m².

Ocupación: 50% de la parcela.

Volumen máximo edificable: 7.560 m³.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 154. Condiciones específicas de la normativa RA-2b.

Ámbito de aplicación: La parcela del barrio de Los Pozuelos identificada con la grafía RA-2b.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.



Superficie de la parcela: 2.340 m².

Ocupación: 50% de la parcela.

Volumen máximo edificable: 5.940 m³.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 155. Condiciones específicas de la normativa RA-2c.

Ámbito de aplicación: La parcela del barrio de Los Pozuelos identificada con la grafía RA-2c.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Superficie de la parcela: 3.220 m².

Ocupación: 50% de la parcela.

Volumen máximo edificable: 7.560 m³.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 156. Condiciones específicas de la normativa RA-3 (anterior denominación T-2 "barrios").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-3 de los siguientes barrios:

- Barrio de Villa María de San Javier, delimitado por la calle Río Benamor, calle Río Miño, Avenida Aviación Española y calle Río Guadalentín.

- Barrio de La Paz de San Javier, delimitado por la Avenida Aviación Española, límite con los bloques de la Aviación Española y el IES Ruiz de Alda, calle Isaac Peral, calle Alto del Villar, calle Jumilla, calle Crucero Baleares, calle Coronel Fernández Tudela, límite con el barrio de San Francisco Javier, calle 31 de octubre y calle División Azul. Quedan excluidas del ámbito de aplicación las parcelas de este barrio que den frente a la Avenida Aviación Española.

- Barrio del Sol de San Javier, delimitado por las calles Coronel Fernández Tudela, calle Saturno, límite con el equipamiento asistencial (Aidemar), Plaza de la Constelación, calle Marcos Redondo y calle Fernández Caballero.



- Barrio de Los Migalos de San Javier, delimitado por las calles Coronel Fernández Tudela, calle Manuel de Falla, calle Pablo Solozábal, calle Fernández Caballero, Avenida de Neptuno y calle Los Migalos.

- Barrio de los Pescadores de Santiago de la Ribera., delimitado por la Avenida Mar Menor, Ronda Oeste, calle Cabo Norfeu y Ronda Este.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Ocupación: 70%.

Índice de edificabilidad: 1,20 m²/m².

Número máximo de plantas: 1 planta más buhardilla.

Altura máxima: 4 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Buhardillas: Se permiten las buhardillas bajo pendiente de la cubierta.

El volumen ocupado por la edificación, tanto en planta baja como en la planta abuhardillada deberá quedar englobado dentro de la envolvente volumétrica generada de la siguiente manera: considerando como fachada principal de la edificación la que disponga de mayor longitud y partiendo de los retranqueos obligatorios, se determinará la figura geométrica de máxima ocupación sobre la parcela. Esta figura geométrica servirá de directriz de un prisma recto de base de la mencionada directriz y de caras laterales los planos verticales generados por cada uno de los lados de la base, desarrollados hasta una altura máxima de 4 metros.

A partir de esta altura, y tomando como base el lado correspondiente a la fachada principal y el lado opuesto a ésta, su testero, incluidos en el plano de sección horizontal del prisma recto de cota +4 metros, se generarán dos planos inclinados hacia el interior de la parcela. El resto de lados podrán desarrollarse con planos verticales. La pendiente máxima de los planos inclinados no podrán exceder del 40%, y la altura máxima permitida en el punto más alto de los mismos será de 3,50 metros medidos en vertical a partir del plano horizontal del prisma recto de cota +4 metros. La cota máxima de 3,50 metros se medirá a la cara baja del forjado de cubierta en su punto más alto.

Todos los espacios construidos bajo pendiente de cubierta, con una altura libre igual o superior a 1,50 metros, medida a cara inferior del forjado inclinado de cubierta, consumen edificabilidad, computada conforme a los criterios establecidos en el artículo 95 de las presentes normas urbanísticas.



Artículo 157. Condiciones específicas de la normativa RA-4 (anterior denominación T-5 Torre Mínguez).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-4 del ámbito Torre Mínguez.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 15 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 15 m.

Ocupación: 35%.

Índice de edificabilidad: 1,05 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 158. Condiciones específicas de la normativa RA-5 (anterior denominación T-5M Torre Mínguez).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-5 del ámbito Torre Mínguez.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado.
- Compatibles: residencial colectivo, residencial unifamiliar, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
 - Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad. Los usos religioso y deportivo podrán ser alternativos en edificio exclusivo cuando la parcela tenga una superficie mínima de 1.000 m².
 - Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), oficinas y despachos profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), docente, sanitario, asistencial, cultural y administrativo público.
 - Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 15 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: 40%.

Índice de edificabilidad: 1,20 m²/m².



Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 159. Condiciones específicas de la normativa RA-6 (anterior denominación P-1 PERI "Campomar").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-6 en el PE-SR-1B.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado.
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial colectivo, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), oficinas y despachos profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m² para el uso residencial agrupado y 600 m² para el uso residencial colectivo.
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: 60%.

Índice de edificabilidad: 0,95 m²/m².

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros a fachadas. En aquellas manzanas que tengan una longitud igual o superior al doble de la anchura, se permitirá que la edificación se adose a las fachadas de menor longitud.

Retranqueo de la edificación a linderos: En la planta baja se podrán adosar las edificaciones colindantes libremente.



En la planta piso podrán adosarse siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad. Si no se adosará la edificación en planta piso el retranqueo será de 3 metros. Se permiten las soluciones mixtas de adosado en planta baja y retranqueado 3 metros en planta piso.

Buhardillas: Se permitirá la construcción de buhardillas bajo la pendiente de la cubierta, siempre que ésta no supere el 45% de pendiente y computando toda la superficie que tenga una altura libre mayor de 1,50 metros medida hasta la cara inferior del forjado de cubierta, conforme a lo dispuesto en el artículo 95 de estas normas urbanísticas.

Artículo 160. Condiciones específicas de la normativa RA-7 (anterior denominación RC viviendas colectivas en bloque del plan parcial "San Blas").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-7 en el PP-SR-2.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1000 m².
- b) Fachada mínima: 50 m.
- c) Fondo mínimo: 20.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 20 m.

Ocupación: 70%.

Índice de edificabilidad: 1,50 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: No se permiten. Las fachadas de la edificación deberán alinearse a vial.

Retranqueo de la edificación a linderos: ½ de la altura de la edificación, y como mínimo 5 metros.

Artículo 161. Condiciones específicas de la normativa RA-8 (anterior denominación RC-1 del polígono Z-3).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-8 en el polígono Z-3.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado.
- Compatibles: residencial colectivo, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.



- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración (sólo restaurantes), oficinas y despachos profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), docente, sanitario, asistencial y cultural.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, especialmente los usos industriales de cualquier tipo (salvo los pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos) y los de restauración (salvo los restaurantes), espectáculo y ocio.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: 20 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: no se fija.

Se exceptúan del cumplimiento de la superficie mínima aquellas parcelas que, como consecuencia de condicionantes físicos, posean una superficie inferior y sea imposible su nexo físico con otras (por ejemplo, parcelas triangulares entre un vial, el dominio público marítimo terrestre y el límite de zona) y casos asimilables.

Edificabilidad bruta del conjunto: La prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Índice de edificabilidad: Conforme al reparto proporcional sobre la parcela resultante de la ordenación del polígono o subpolígono, o conforme a un estudio de detalle.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial y espacios públicos: 1/6 de la altura, con un mínimo de 5 metros. Si el vial es la Gran Vía de La Manga el retranqueo será de 20 metros medidos desde el eje de la misma.

Retranqueo de la edificación a linderos: 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

Frente edificado continuo paralelo a la costa: La longitud del frente edificado continuo en sentido paralelo a la costa no deberá superar los 30 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 75 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 162. Condiciones específicas de la normativa RA-9 (anterior denominación RC-2 residencial colectiva).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-9 en el polígono H de Veneziaola.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado.
- Compatibles: residencial colectivo, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.



- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.

- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración (sólo restaurantes), oficinas y despachos profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), docente, sanitario, asistencial y cultural.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, especialmente los usos industriales de cualquier tipo (salvo los pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos) y los de restauración (salvo los restaurantes), espectáculo y ocio.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 5 m.
- c) Fondo mínimo: 17 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Edificabilidad bruta del conjunto: La prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Índice de edificabilidad: Conforme al reparto proporcional sobre la parcela resultante de la ordenación del polígono o subpolígono, o conforme a un estudio de detalle.

Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta hasta una altura de 11,50 metros, siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior.

Altura máxima: 8 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 75 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 163. Condiciones específicas de la normativa RA-10 (anterior denominación R-3 colectiva El Villar).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-10 en El Villar.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Índice de edificabilidad: 0,754 m²/m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: no se fija.
- d) Diámetro mínimo inscribible: no se fija.

Ocupación: 45%.

Número máximo de plantas: 3 plantas.



Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 164. Condiciones específicas de la normativa RA-11 (anterior denominación R-4 colectiva El Villar).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-11 en El Villar.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Índice de edificabilidad: 0,993 m²t/m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: no se fija.
- c) Fondo mínimo: no se fija.
- d) Diámetro mínimo inscribible: no se fija.

Ocupación: 60%.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 165. Condiciones específicas de la normativa RA-12 (anterior denominación R.A.-2 "Euro Roda").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-12 de "Euro Roda".

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Índice de edificabilidad: 1,7246 m²t/m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: 50 m.
- c) Fondo mínimo: 20 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 20 m.

Ocupación: 70%.

Número máximo de plantas: 5 plantas.



Altura máxima: 18,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: El retranqueo a vial y linderos será de 3 metros, pudiendo adosarse a vial únicamente con un cuerpo de edificación destinado a garaje o pérgola con un máximo de de 4 metros de longitud y una altura de 3 metros.

Artículo 166. Condiciones específicas de la normativa RA-13 (anterior denominación R-3 de Roda Golf).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-13 de la Urbanización "Roda Golf".

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado.
- Compatibles: residencial colectivo, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración (sólo restaurantes), y oficinas y despachos profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Índice de edificabilidad: 0,70 m²t/m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1.000 m².
- b) Fachada mínima: 15 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Ocupación: 50%.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas. Si la plaza de aparcamiento fuese cubierta en superficie, no computará a efectos de edificabilidad si la superficie construida es inferior a 25 m².

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: El retranqueo será de 3 metros, no siendo posible el adosamiento.

Retranqueo de edificaciones en la misma parcela: El retranqueo será de 3 metros, no siendo posible el adosamiento.



Artículo 167. Condiciones específicas de la normativa RA-14 (anterior denominación R-4 de Roda Golf).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-14 de la Urbanización "Roda Golf".

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado.
- Compatibles: residencial colectivo, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Índice de edificabilidad: 0,85 m²/m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 30 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Ocupación: 50%.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 11,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas. Si la plaza de aparcamiento fuese cubierta en superficie, no computará a efectos de edificabilidad si la superficie construida es inferior a 25 m².

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: El retranqueo será de 3 metros, no siendo posible el adosamiento.

Retranqueo de edificaciones en la misma parcela: El retranqueo será de 3 metros, no siendo posible el adosamiento.

Artículo 168. Condiciones específicas de la normativa RA-CA1 Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-CA1 de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado (pareado y/o en hilera).
- Compatibles: residencial unifamiliar, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo pero vinculado al uso fundamental o compatible: oficinas y despachos profesionales.
- Permitido vinculado al uso fundamental: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Superficie de manzana: 12.459,43 m².



Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 485 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Edificabilidad total máxima: 2.731,88 m².

Ocupación total máxima: 2.731,88 m².

Número máximo de plantas: 1 planta, no estando permitidos los espacios habitables bajo la pendiente de la cubierta.

Altura máxima: 4 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros, permitiéndose el adosamiento con parcelas colindantes, siempre y cuando este adosamiento lo sea en la misma ubicación, longitud y altura de las construcciones colindantes existentes y sean respetados los retranqueos en el resto de linderos.

Régimen transitorio respecto al parámetro de retranqueo: Mientras se mantengan las actuales construcciones se permitirán los retranqueos existentes. Cuando se sustituyan se deberá cumplir lo indicado en el párrafo anterior.

Limitación del número de viviendas: 18 viviendas. En el caso de realizarse parcelación, ésta será el documento correspondiente para efectuar el reparto de viviendas entre las parcelas resultantes, que se hará de forma proporcional a la superficie de las mismas, ajustando el resultado decimal obtenido al número entero superior siguiente cuando la cantidad decimal sea ≥ 50 , y al mismo número entero obtenido cuando la cantidad decimal sea < 50 .

Artículo 169. Condiciones específicas de la normativa RA-CA2 Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-CA2 de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado (pareado y/o en hilera).
- Compatibles: residencial unifamiliar, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo pero vinculado al uso fundamental o compatible: oficinas y despachos profesionales.
- Permitido vinculado al uso fundamental: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Superficie de manzana: 2.917,82 m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1.200 m².
- b) Fachada mínima: 25 m.
- c) Fondo mínimo: 25 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 25 m.



Edificabilidad total máxima: 971,14 m².

Ocupación total máxima: 971,14 m².

Número máximo de plantas: 1 planta, no estando permitidos los espacios habitables bajo la pendiente de la cubierta.

Altura máxima: 4 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros, permitiéndose el adosamiento con parcelas colindantes, siempre y cuando este adosamiento lo sea en la misma ubicación, longitud y altura de las construcciones colindantes existentes y sean respetados los retranqueos en el resto de linderos.

Régimen transitorio respecto al parámetro de retranqueo: Mientras se mantengan las actuales construcciones se permitirán los retranqueos existentes. Cuando se sustituyan se deberá cumplir lo indicado en el párrafo anterior.

Limitación del número de viviendas: 8 viviendas. En el caso de realizarse parcelación, ésta será el documento correspondiente para efectuar el reparto de viviendas entre las parcelas resultantes, que se hará de forma proporcional a la superficie de las mismas, ajustando el resultado decimal obtenido al número entero superior siguiente cuando la cantidad decimal sea ≥ 50 , y al mismo número entero obtenido cuando la cantidad decimal sea < 50 .

Artículo 170. Condiciones específicas de la normativa RA-CA3 Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RA-CA3 de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial agrupado (pareado y/o en hilera).
- Compatibles: residencial unifamiliar, defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo pero vinculado al uso fundamental o compatible: oficinas y despachos profesionales.
- Permitido vinculado al uso fundamental: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Superficie de manzana: 14.028,38 m².

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1.200 m².
- b) Fachada mínima: 25 m.
- c) Fondo mínimo: 25 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 25 m.

Edificabilidad total máxima: 3.835,03 m².



Ocupación total máxima: 3.835,03 m².

Número máximo de plantas: 1 planta, no estando permitidos los espacios habitables bajo la pendiente de la cubierta.

Altura máxima: 4 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros, permitiéndose el adosamiento con parcelas colindantes, siempre y cuando este adosamiento lo sea en la misma ubicación, longitud y altura de las construcciones colindantes existentes y sean respetados los retranqueos en el resto de linderos.

Régimen transitorio respecto al parámetro de retranqueo: Mientras se mantengan las actuales construcciones se permitirán los retranqueos existentes. Cuando se sustituyan se deberá cumplir lo indicado en el párrafo anterior.

Limitación del número de viviendas: 32 viviendas. En el caso de realizarse parcelación, ésta será el documento correspondiente para efectuar el reparto de viviendas entre las parcelas resultantes, que se hará de forma proporcional a la superficie de las mismas, ajustando el resultado decimal obtenido al número entero superior siguiente cuando la cantidad decimal sea ≥ 50 , y al mismo número entero obtenido cuando la cantidad decimal sea < 50 .

SECCIÓN 4. ZONA RB. RESIDENCIAL EN BLOQUE.

Artículo 171. Concepto.

Piezas urbanas caracterizadas por la presencia de viviendas colectivas en edificios exentos, dispuestos libremente sobre una parcela mayor de la planta del edificio.

Artículo 172. Condiciones de uso y edificación de la normativa RB genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RB como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 2.500 m².
- b) Fachada mínima: La que prevea el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 30 m.
- c) Fondo mínimo: El que prevea el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 30 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que prevea el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 30 m.

Frente máximo de edificación: 30 metros.



Ocupación: La que prevea el planeamiento de desarrollo, con un máximo el 40% para usos residenciales y la resultante de aplicar los retranqueos obligatorios para usos distintos de los residenciales y sólo en planta baja.

Edificabilidad: La que prevea el planeamiento de desarrollo.

Número máximo de plantas: 5 plantas.

Altura máxima: 18,50 metros.

Retranqueo de la edificación a vial y espacios libres: 5 metros como mínimo.

Retranqueo de la edificación a linderos: 5 metros como mínimo.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 2 plazas por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación todo lo estipulado en el artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 173. Condiciones específicas de la normativa RB-1 (anterior denominación RC-1 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RB-1 en La Manga del Mar Menor.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial colectivo.
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, espectáculos y ocio, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración, deportivo, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, y especialmente los industriales de cualquier tipo salvo los citados anteriormente.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 20 m.

Se exceptúan del cumplimiento de la superficie mínima aquellas parcelas que, como consecuencia de condicionantes físicos, posean una superficie inferior y sea imposible su nexo físico con otras (por



ejemplo, parcelas triangulares entre un vial, el dominio público marítimo terrestre y el límite de zona) y casos asimilables.

Edificabilidad bruta del conjunto: La prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Índice de edificabilidad: Conforme al reparto proporcional sobre la parcela resultante de la ordenación del polígono o subpolígono, o conforme a un estudio de detalle.

Número máximo de plantas: 10 plantas.

Altura máxima: 36 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial y espacios públicos: 1/6 de la altura, con un mínimo de 5 metros. Si el vial es la Gran Vía de La Manga el retranqueo será de 20 metros medidos desde el eje de la misma.

Retranqueo de la edificación a linderos: 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

Frente edificado continuo paralelo a la costa: La longitud del frente edificado continuo en sentido paralelo a la costa no deberá superar los 30 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 75 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 174. Condiciones específicas de la normativa RB-2 (anterior denominación RC-6 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RB-2 en La Manga del Mar Menor.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial colectivo.
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, espectáculos y ocio, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración, deportivo, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, y especialmente los industriales de cualquier tipo salvo los citados anteriormente.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 20 m.

Se exceptúan del cumplimiento de la superficie mínima aquellas parcelas que, como consecuencia de condicionantes físicos, posean una superficie inferior y sea imposible su nexo físico con otras (por



ejemplo, parcelas triangulares entre un vial, el dominio público marítimo terrestre y el límite de zona) y casos asimilables.

Edificabilidad bruta del conjunto: La prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Índice de edificabilidad: Conforme al reparto proporcional sobre la parcela resultante de la ordenación del polígono o subpolígono, o conforme a un estudio de detalle.

Número máximo de plantas: 8 plantas.

Altura máxima: 29 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial y espacios públicos: 1/6 de la altura, con un mínimo de 5 metros. Si el vial es la Gran Vía de La Manga el retranqueo será de 20 metros medidos desde el eje de la misma.

Retranqueo de la edificación a linderos: 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

Frente edificado continuo paralelo a la costa: La longitud del frente edificado continuo en sentido paralelo a la costa no deberá superar los 30 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 75 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 175. Condiciones específicas de la normativa RB-3 (anterior denominación RC-4 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RB-3 en La Manga del Mar Menor.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial colectivo.
 - Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
 - Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, espectáculos y ocio, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
 - Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración, deportivo, docente, sanitario, asistencial y cultural. En parcelas independientes se admiten el uso de astilleros y talleres de embarcaciones deportivas.
 - Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.
- Usos prohibidos: El resto de usos, especialmente el industrial, salvo los citados anteriormente.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 20 m.

Se exceptúan del cumplimiento de la superficie mínima aquellas parcelas que, como consecuencia de condicionantes físicos, posean una superficie inferior y sea imposible su nexo físico con otras (por ejemplo, parcelas triangulares entre un vial, el dominio público marítimo terrestre y el límite de zona) y casos asimilables.



Edificabilidad bruta del conjunto: La prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Índice de edificabilidad: Conforme al reparto proporcional sobre la parcela resultante de la ordenación del polígono o subpolígono, o conforme a un estudio de detalle.

Número máximo de plantas: 10 plantas.

Altura máxima: 36 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial y espacios públicos: 1/6 de la altura, con un mínimo de 5 metros. Si el vial es la Gran Vía de La Manga el retranqueo será de 20 metros medidos desde el eje de la misma.

Retranqueo de la edificación a linderos: 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

Frente edificado continuo paralelo a la costa: La longitud del frente edificado continuo en sentido paralelo a la costa no deberá superar los 30 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 75 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 176. Condiciones generales de actuación en las zonas de uso global residencial colectivo y/o adosado de La Manga del Mar Menor.

El desarrollo de actuaciones en las zonas de uso global residencial colectivo y/o agrupado de La Manga del Mar Menor, se ajustará a las siguientes prescripciones:

a) Las superficies y la edificabilidad de aplicación serán las recogidas en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor, sin que discrepancias en la superficie de la parcela generen edificabilidades distintas de las previstas en el anexo citado.

b) En La Manga se han delimitado distintas zonas con su calificación pormenorizada, identificándolas por letras, y las parcelas en que aquéllas se dividen, identificadas por un número, en los planos de ordenación pormenorizada, y reflejando la medición de sus superficies y sus edificabilidades en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

La distribución de la edificabilidad total entre las distintas parcelas lucrativas netas, resultantes de la ordenación, se hará proporcionalmente a su superficie según usos, salvo que se trate de propiedad única o haya acuerdo entre los propietarios. No computará la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas, a las que se le asignará la edificabilidad correspondiente a la Ordenanza propia de su uso dotacional.

c) Las zonas y parcelas, tanto de uso residencial colectivo y/o agrupado, como de uso residencial unifamiliar, de La Manga del Mar Menor, tienen la consideración de suelo urbano consolidado. No obstante lo anterior, las zonas de uso global residencial colectivo que no dispongan de urbanización de acuerdo con el planeamiento en vigor y precisen de la redacción y ejecución de proyectos de urbanización y/o de mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas, tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar. Los polígonos y/o subpolígonos que se encuentran en esta situación se relacionan en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.



d) Los deberes propios del desarrollo de las zonas y parcelas serán tanto la cesión de los espacios libres, viales (tanto rodados como peatonales), y dotacionales, así como la ejecución de las obras correspondientes a los espacios libres y viales (tanto rodados como peatonales), previstos por el planeamiento como públicos dentro del correspondiente ámbito.

e) Planes especiales. Para la modificación de la ordenación recogida en los planos de ordenación pormenorizada será preciso tramitar un plan especial de reforma interior, bien para la totalidad de una zona, bien para una parte de ella, debiendo justificar debidamente, y en cada caso concreto, el cumplimiento de los criterios de aplicación del procedimiento de cálculo de la edificabilidad obtenido con arreglo a las previsiones del apartado anterior.

El plan especial podrá variar la distribución de la ordenación del Plan General pero no podrá disminuir las superficies de suelo calificado para espacios Libres y equipamientos públicos señaladas en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor, incluido al final de este documento, siendo de cesión obligatoria y gratuita. Tampoco se podrán superar las alturas máximas permitidas, según cada Ordenanza, aunque el plan especial pueda variar otros parámetros de las mismas, salvo que se justifique la imposibilidad de agotar la edificabilidad de la parcela por el cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos de aplicación, en cuyo caso se podrá aumentar la altura de la edificación hasta 12 plantas y 43 metros.

El plan especial no podrá alterar los límites del viario denominado la Gran Vía de La Manga, tal como viene señalado en los planos del Plan General, y deberá de mantener tantos viales secundarios perpendiculares a la zona litoral como los previstos en dichos planos, si bien, en este caso, podrán desplazarse en función de la ordenación pero sin reducir la anchura total que se les ha asignado ni establecer distancias entre ellos superiores a 200 metros, salvo que se prevea un vial colindante con el dominio público marítimo terrestre o con la servidumbre de tránsito, que asegure un acceso continuo al dominio público marítimo terrestre.

En cuanto a los usos lucrativos, el plan especial podrá variar las superficies de suelo calificado en relación a las que figuran en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor, incorporado a estas normas urbanísticas, pudiendo incrementar la edificabilidad que correspondiera al uso terciario hotelero en detrimento del uso residencial, y no modificando la edificabilidad total prevista en el anexo citado.

Corresponderá lógicamente al plan especial la distribución de edificabilidad entre las parcelas netas edificables según está previsto para las zonas de uso colectivo, garantizando la justa distribución de beneficios y cargas. La distribución de la edificabilidad total entre las distintas parcelas lucrativas netas, resultantes de la ordenación, se hará proporcionalmente a su superficie según usos, salvo que se trate de propiedad única o haya acuerdo entre los propietarios. No computará la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas, a las que se le asignará la edificabilidad correspondiente a la Ordenanza propia de su uso dotacional.

Conforme a lo previsto en la disposición transitoria novena, apartado dos, del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se podrán delimitar ámbitos de reforma interior a través de un Plan Especial con el objetivo específico de resolver la consolidación de fachadas marítimas en parte de alguna zona de La Manga donde no se haya podido armonizar la edificación prevista o existente con las delimitaciones del dominio público marítimo terrestre.

f) Estudio de detalle. Cuando se pretenda un reparto de edificabilidad no proporcional a la edificabilidad de las parcelas deberá tramitarse un estudio de detalle.

Asimismo, cuando en una parcela no pueda agotarse la edificabilidad asignada por el cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos de aplicación, la edificación podrá alcanzar una altura de la edificación hasta 12 plantas y 43 metros, debiéndose tramitar el correspondiente estudio de detalle.



Artículo 177. Otras condiciones específicas de las ordenanzas RB-1, RB-2 y RB-3 de bloque colectivo en La Manga del Mar Menor.

a) Paseo marítimo y espacios libres

En las parcelas situadas en primera línea de mar, será obligatoria la ejecución de las obras de adecuación de la banda de 6 metros como paseo marítimo, que esté calificada como sistema de espacios libres y que se corresponda con la servidumbre de tránsito prevista en la Ley de Costas. Se extenderá dicha obligación a la ejecución de las obras correspondientes a los restantes espacios libres, si los hubiere.

Cuando una zona o parcela de frente al Dominio Público Marítimo Terrestre, tanto del Mar Mediterráneo como del Mar Menor, deberá ejecutar las obras correspondientes a los tramos de paseo marítimo, los que tuviere, y en su caso, las obras de la zona o zonas de espacios libres que hubiere.

b) Adecuación de la parcela

Deberá destinarse un 50% de la superficie neta de la parcela, no ocupada por la edificación, a espacios cuyo uso corresponda a la totalidad de los propietarios de la edificación, pudiendo destinar el resto de la parcela a espacios de uso privativo correspondiente únicamente al propietario de un inmueble concreto.

Artículo 178. Condiciones específicas de la normativa RB1-CA1 Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RB1-CA1 de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial colectivo (en bloque aislado abierto).
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, espectáculos y ocio, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración, deportivo, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, y especialmente los industriales de cualquier tipo salvo los citados anteriormente.

Superficie de manzana: 4.971,03 m².

Parámetros geométricos de la parcela edificable: Los actualmente existentes. En caso de efectuarse una demolición integral de todas las edificaciones actualmente existentes que deje la parcela total como solar edificable libre de edificación, serán de aplicación los siguientes parámetros:

- Parcela edificable:
 - a) Superficie mínima: 1.500 m².
 - b) Fachada mínima: 30 m.
 - c) Fondo mínimo: 30 m.
 - d) Diámetro mínimo inscribible: 30 m.
- Retranqueos:
 - a) A vial: mínimo 5 metros.
 - b) A linderos con parcelas colindantes: 7,50 metros.
- Separación mínima entre bloques: 15 metros.
- Frente continuo máximo edificado: 25 metros en sentido paralelo a la costa.
- El resto de parámetros igual a los previstos a continuación.



Índice de edificabilidad: 1,60 m²/m².

Ocupación: 40%.

Número máximo de plantas: 7 plantas.

Altura máxima: 25,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distintos del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: Libres.

Artículo 179. Condiciones específicas de la normativa RB1-CA2 Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RB1-CA2 de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial colectivo (en bloque aislado abierto).
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, espectáculos y ocio, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración, deportivo, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, y especialmente los industriales de cualquier tipo salvo los citados anteriormente.

Superficie de manzana: 8.229,80 m².

Parámetros geométricos de la parcela edificable: Los actualmente existentes. En caso de efectuarse una demolición integral de todas las edificaciones actualmente existentes que deje la parcela total como solar edificable libre de edificación, serán de aplicación los siguientes parámetros:

- Parcela edificable:
 - a) Superficie mínima: 1.500 m².
 - b) Fachada mínima: 30 m.
 - c) Fondo mínimo: 30 m.
 - d) Diámetro mínimo inscribible: 30 m.
- Retranqueos:
 - a) A vial: mínimo 5 metros.
 - b) A linderos con parcelas colindantes: 7,50 metros.
- Separación mínima entre bloques: 15 metros.
- Frente continuo máximo edificado: 25 metros en sentido paralelo a la costa.
- El resto de parámetros igual a los previstos a continuación.

Índice de edificabilidad: 1,60 m²/m².



Ocupación: 40%.

Número máximo de plantas: 7 plantas.

Altura máxima: 25,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distintos del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: Libres.

Artículo 180. Condiciones específicas de la normativa RB2-CA Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RB2-CA de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial colectivo (en bloque aislado abierto).
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), defensa, zonas verdes locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, espectáculos y ocio, hotelero y turístico, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren calificación ambiental), restauración, deportivo, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos, y especialmente los industriales de cualquier tipo salvo los citados anteriormente.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1.500 m².
- b) Fachada mínima: 30 m.
- c) Fondo mínimo: 30 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 30 m.

Índice de edificabilidad: 2,5459 m²/m².

Ocupación: 40%.

Número máximo de plantas: 7 plantas. La 7ª planta no podrá ocupar más del 50% de la planta inferior y sus paramentos de fachada estarán retranqueados un mínimo de 3 metros respecto de la línea de intersección entre el paramento exterior de fachada de la planta anterior y el forjado de piso de la planta 7ª.

Altura máxima: 25,50 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distintos del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.



Retranqueos:

- A la líneas de frente de parcela: 5 metros a la línea de frente de parcela hacia el norte, sur y este, siendo la calle Monflorite, calle de nueva apertura y Avenida Ronda Norte, respectivamente; y 10 metros a la línea de frente de parcela con la calle Escalona.
- A linderos con parcelas colindantes: 6 metros.

Separación mínima entre bloques: 12 metros.

Frente continuo máximo edificado: Se establece un frente continuo edificado máximo de 25 metros para la edificación en paralelo con la Avenida Ronda Norte y con la calle Escalona.

SECCIÓN 5. ZONA RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 181. Concepto.

Espacios urbanos destinados a edificación residencial unifamiliar, donde el espacio libre ajardinado es elemento característico de la trama urbana donde se encuentra.

Artículo 182. Condiciones de uso y edificación de la normativa RU genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas RU como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con mínimo de 300 m².
- b) Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 12 m.
- c) Fondo mínimo: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 12 m.

Ocupación: La que prevea el planeamiento de desarrollo, con un máximo de 50%.

Edificabilidad: La que prevea el planeamiento de desarrollo.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: Se ajustará a lo previsto en el artículo 97 de las presentes normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será en la zona continental del término municipal de 3 metros, y en La Manga será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será en la zona continental del término municipal de 3 metros, y en La Manga será de 5 metros. No obstante, en ambos casos, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 2 plazas por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación todo lo estipulado en el artículo 19 de estas normas urbanísticas.



Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 183. Condiciones específicas de la normativa RU-1 (anterior denominación T-2).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-1.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño o mediano comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Índice de edificabilidad: 1,20 m²/m².

Ocupación: 70%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distintos del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 184. Condiciones específicas de la normativa RU-2 (anteriormente denominada T-4 de Torre Mínguez).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-2 de Torre Mínguez.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño o mediano comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, docente, sanitario, asistencial y cultural.



- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Índice de edificabilidad: 0,70 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 300 m² de parcela.

Ocupación: 35%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 185. Condiciones específicas de la normativa RU-3 (anteriormente denominada T-4M de Torre Mínguez).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-3 de Torre Mínguez.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.

- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.

- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño o mediano comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, docente, sanitario, asistencial y cultural.

- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Índice de edificabilidad: 0,60 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 300 m² de parcela.

Ocupación: 35%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.



Artículo 186. Condiciones específicas de la normativa RU-3a (anteriormente denominada T-4M de Torre Mínguez).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-3a de Torre Mínguez.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño o mediano comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Índice de edificabilidad: 0,60 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 300 m² de parcela.

Ocupación: 35%, salvo para el uso de comercio local cuya ocupación podrá alcanzar el 50%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 187. Condiciones específicas de la normativa RU-4 (anteriormente denominada T-2P del Plan Especial de Reforma Interior "Polideportivo").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-4.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas) y restauración.
- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.



Índice de edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ocupación: 70%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 188. Condiciones específicas de la normativa RU-5 (anteriormente denominada O-I del Plan Parcial Ciudad Jardín).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-5.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 600 m².
- b) Fachada mínima: 15 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 15 m.

Índice de edificabilidad: 0,40 m²/m².

Ocupación: 35%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, con una superficie mínima de 15 m², siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 189. Condiciones específicas de la normativa RU-6 (anteriormente denominada O-II del Plan Parcial Ciudad Jardín).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-6.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 600 m².
- b) Fachada mínima: 15 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 15 m.

Índice de edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ocupación: 50%.



Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, con una superficie mínima de 15 m², siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 190. Condiciones específicas de la normativa RU-7a (anteriormente denominada Residencial del plan parcial Senda de El Recuerdo).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-7a.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 105 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre m.

Índice de edificabilidad: 0,828 m²/m².

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 191. Condiciones específicas de la normativa RU-7b (anteriormente denominada Residencial del plan parcial Senda de El Recuerdo).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-7b.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 125 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre m.



Índice de edificabilidad: 1,058 m²/m².

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 192. Condiciones específicas de la normativa RU-7c (anteriormente denominada Residencial del plan parcial Senda de El Recuerdo).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-7c.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
 - Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
 - Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
 - Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.
- Usos prohibidos: El resto de usos.

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-7c.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 188 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Índice de edificabilidad: 0,60 m²/m².

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 193. Condiciones específicas de la normativa RU-7d (anteriormente denominada Residencial del plan parcial Senda de El Recuerdo).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-7d.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
 - Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
 - Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas). Es obligatorio el uso de actividades comerciales en una superficie de 350 m², como mínimo, en planta baja.
 - Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.
- Usos prohibidos: El resto de usos.



Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.233 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre m.

Índice de edificabilidad: 0,60 m²/m².

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 194. Condiciones específicas de la normativa RU-7e (anteriormente denominada Residencial del plan parcial Senda de El Recuerdo).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-7e.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local, pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 197 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre m.

Índice de edificabilidad: 0,662 m²/m².

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 195. Condiciones específicas de la normativa RU-8 (anteriormente denominada T-2a).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-8.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño o mediano comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación



ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, docente, sanitario, asistencial y cultural.

- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Retranqueos: A vial rodado: 3,00 metros. A vial peatonal: 1,50 metros. A linderos: 3,00 metros. Podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Índice de edificabilidad: 1,42 m²/m².

Ocupación: 83%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 196. Condiciones específicas de la normativa RU-9 (anterior denominación P-2 del Plan Especial de Reforma Interior "Campomar").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RU-9 en el ámbito del PE-SR-1B.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.

- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.

- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), docente, sanitario, asistencial y cultural.

- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 15 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: 60%.

Índice de edificabilidad: 1,05 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 200 m² de parcela.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo



de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros a fachadas. En aquellas manzanas que tengan una longitud igual o superior al doble de la anchura, se permitirá que la edificación se adose a las fachadas de menor longitud.

Retranqueo de la edificación a linderos: En la planta baja se podrán adosar las edificaciones colindantes libremente.

En la planta piso podrán adosarse siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad. Si no se adosará la edificación en planta piso el retranqueo será de 3 metros. Se permiten las soluciones mixtas de adosado en planta baja y retranqueado 3 metros en planta piso.

Artículo 197. Condiciones específicas de la normativa RU-10 (anteriormente denominada T-2 Roda).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-10 en UA-RD-3.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño o mediano comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, docente, sanitario, asistencial y cultural.
- Alternativos en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, deportivo, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad, y religioso.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Índice de edificabilidad: 1,125 m²/m².

Ocupación: 66%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 198. Condiciones específicas de la normativa RU-11 (anteriormente denominada R-I-1 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-11 en La Manga del Mar Menor.

Usos permitidos: Residencial unifamiliar como uso fundamental.



Se permiten los usos dotacionales siempre y cuando la parcela que se destine posea una superficie mínima de 1.000 m², a excepción del supuesto previsto más adelante.

Se entenderán por usos dotacionales los siguientes:

1) Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- Jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.

2) Servicios de interés público y social:

- Parque deportivo.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.
- Equipamientos comerciales.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.
- Centros culturales y docentes: Guarderías y escuelas.

Dentro de los servicios de interés público y social, se entienden incluidos los siguientes tipos de usos:

A) Comercial: Comprende todo servicio al público destinado a la compraventa y distribución de mercancías y a los servicios personales. Se contemplan las tipologías establecidas en el artículo 30 de estas normas urbanísticas.

B) Hotelero: Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo sus actividades complementarias y, en especial, los establecimientos hoteleros clasificados como hoteles y hoteles-apartamentos por la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.

C) Oficinas y despachos: Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

D) Equipamiento comunitario: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinado a la enseñanza y la cultura, sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios. El equipamiento comunitario se descompone en los siguientes usos concretos:

D.1. Docente o Educativo: Acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluye a las enseñanzas siguientes:

- D.1.1. Preescolar y guarderías.
- D.1.2. Educación primaria y enseñanza secundaria obligatoria.
- D.1.3. Bachillerato.
- D.1.4. Formación profesional.
- D.1.5. Educación especial.
- D.1.6. Enseñanza superior e investigación.
- D.1.7. Escuelas náuticas.

D.2. Sanitario: Acoge las actividades y servicios médicos y quirúrgicos, contemplándose, según dispongan o no de camas, las siguientes:

- D.2.1. Hospitalario.
- D.2.2. Extrahospitalario.



D.3. Socio-Cultural: Acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación de los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- D.3.1. Bibliotecas.
- D.3.2. Cines, teatros y espectáculos.
- D.3.3. Museos y archivos.
- D.3.4. Centros culturales.
- D.3.5. Centros sociales.

D.4. Asistencial: Acoge las actividades y servicios de asistencia no sanitaria a la población infantil y disminuida y a los ancianos o marginados, contemplándose las siguientes clases:

- D.4.1. Local de reunión asistencial.
- D.4.2. Residencia asistencial.

D.5. Deportivo: Acoge las actividades y servicios destinados a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física, contemplándose las siguientes clases:

- D.5.1. Piscinas y campos deportivos.
- D.5.2. Gimnasios y polideportivos cubiertos.

D.6. Religioso: Acoge las actividades y servicios destinados o vinculados al culto, incluyendo las siguientes clases:

- D.6.1. Iglesia y centros parroquiales.
- D.6.2. Conventos.

D.7. Servicios Públicos: Acoge las actividades y servicios públicos prestados a la población, distintos de las infraestructuras básicas o de comunicación y no incluidas en las anteriores categorías, se desglosa en las siguientes clases:

- D.7.1. Servicios municipales.
- D.7.2. Servicios supramunicipales.
- D.7.3. Policía local y Guardia Civil.

D.8. Equipamiento de contingencia: Acoge a cualquiera de los usos de equipamiento comunitario anteriores, sin previa especificación de categoría, que resultará de las demandas generadas por la dinámica urbana correspondiéndole, en tal caso, las determinaciones de la categoría del uso pormenorizado concreto que se le asigne.

Las parcelas que se destinen a estos usos dotacionales, antes relacionados, posibilitarán su conexión directa con vial y fachada recayente al mismo y, en su caso, las edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo a las parcelas colindantes de 6 metros, no pudiéndose destinar estos espacios de retranqueo a usos distintos de aparcamiento, jardín, pasos peatonales y rodados (siendo de aplicación la normativa sobre accesibilidad). No será de aplicación el retranqueo de 6 metros, debiendo cumplirse el retranqueo de 5 metros, ni la prohibición de usos prevista para el espacio de retranqueo, si la parcela ocupa una manzana completa, entendiéndose por manzana completa la que recae por todas sus fachadas a dominio público, ya sea de titularidad estatal, autonómica o local.

Los parámetros urbanísticos aplicables a las edificaciones que se destinen a estos usos dotacionales son los mismos que los previstos para la norma zonal RU-11.

Usos prohibidos: El resto de usos, y especialmente todos los industriales.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 600 m².
- b) Fachada mínima: 5 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 17 m.



Índice de edificabilidad: 0,48 m²/m².

Ocupación: 25%.

Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, si la superficie neta resultante al objeto de ubicar la edificación, una vez aplicada la línea de servidumbre de protección, resulta igual o inferior al 30% de la superficie máxima de ocupación de la parcela, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.

Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En las parcelas que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5 metros en toda su longitud, medidos desde la línea de fachada de la parcela con vial público y hasta la línea de delimitación de la zona de servidumbre de protección, se permitirán de forma parcial los usos dotacionales anteriormente relacionados, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1.000 m², con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez deducidas las posibles superficies del dominio público marítimo terrestre, siéndoles de aplicación el resto de condiciones previstas en el presente artículo.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los permitidos por la legislación estatal vigente en la materia, debiendo prestar servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre o pudiendo ser instalaciones deportivas descubiertas, estando sujetos a la preceptiva autorización del organismo sectorial regional competente en la materia, que establecerá las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

En caso de destinar la parcela a los usos dotacionales privados permitidos en servidumbre de protección, quedarán sin efecto las excepciones relativas tanto a los retranqueos de la edificación a fachada y a linderos, como la relativa a la eximencia de la limitación establecida para la 3ª planta.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Nuevas sendas peatonales en parcelas de uso individual de La Manga del Mar Menor con normativa particular de zona RU-11: Las sendas peatonales que se prevean entre parcelas de uso individual



deberán hacer coincidir su eje con la línea divisoria o medianera existente en las parcelas que colindan con la senda peatonal, afectando a partes iguales a ambas parcelas. En caso de discrepancia entre la representación gráfica de las sendas peatonales en los planos de ordenación y la situación física descrita en el párrafo anterior, prevalecerá lo dispuesto en dicho párrafo sobre la representación gráfica.

Artículo 199. Condiciones específicas de la ordenanza RU-12 (anteriormente denominada R-I-2 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-12 en La Manga del Mar Menor.

Usos: Serán los mismos usos previstos para la normativa de zona RU-11, en cuanto a su relación pormenorizada y sus condiciones.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.000 m².
- b) Fachada mínima: 5 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 17 m.

Índice de edificabilidad: 0,48 m²/m².

Ocupación: 25%.

Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, si la superficie neta resultante al objeto de ubicar la edificación, una vez aplicada la línea de servidumbre de protección, resulta igual o inferior al 30% de la superficie máxima de ocupación de la parcela, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.

Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En las parcelas que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5 metros en toda su longitud, medidos desde la línea de fachada de la parcela con vial público y hasta la línea de delimitación de la zona de servidumbre de protección, se permitirán de forma parcial los usos dotacionales anteriormente relacionados, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1.000 m², con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez



detraídas las posibles superficies del dominio público marítimo terrestre, siéndoles de aplicación el resto de condiciones previstas en el presente artículo.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los permitidos por la legislación estatal vigente en la materia, debiendo prestar servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre o pudiendo ser instalaciones deportivas descubiertas, estando sujetos a la preceptiva autorización del organismo sectorial regional competente en la materia, que establecerá las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

En caso de destinar la parcela a los usos dotacionales privados permitidos en servidumbre de protección, quedarán sin efecto las excepciones relativas tanto a los retranqueos de la edificación a fachada y a linderos, como la relativa a la eximencia de la limitación establecida para la 3ª planta.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Nuevas sendas peatonales en parcelas de uso individual de La Manga del Mar Menor con normativa particular de zona RU-12: Las sendas peatonales que se prevean entre parcelas de uso individual deberán hacer coincidir su eje con la línea divisoria o medianera existente en las parcelas que colindan con la senda peatonal, afectando a partes iguales a ambas parcelas. En caso de discrepancia entre la representación gráfica de las sendas peatonales en los planos de ordenación y la situación física descrita en el párrafo anterior, prevalecerá lo dispuesto en dicho párrafo sobre la representación gráfica.

Artículo 200. Condiciones específicas de la normativa RU-13 (anteriormente denominada R-I-3 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-13 en La Manga del Mar Menor.

Usos: Serán los mismos usos previstos para la normativa de zona RU-11, en cuanto a su relación pormenorizada y sus condiciones.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 800 m².
- b) Fachada mínima: 5 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 17 m.

Índice de edificabilidad: 0,48 m²/m².

Ocupación: 25%.

Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, si la superficie neta resultante al objeto de ubicar la edificación, una vez aplicada la línea de servidumbre de protección, resulta igual o inferior al 30% de la superficie máxima de ocupación de la parcela, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.

Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.



Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5 metros en toda su longitud, medidos desde la línea de fachada de la parcela con vial público y hasta la línea de delimitación de la zona de servidumbre de protección, se permitirán de forma parcial los usos dotacionales anteriormente relacionados, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1.000 m², con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez deducidas las posibles superficies del dominio público marítimo terrestre, siéndoles de aplicación el resto de condiciones previstas en el presente artículo.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los permitidos por la legislación estatal vigente en la materia, debiendo prestar servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre o pudiendo ser instalaciones deportivas descubiertas, estando sujetos a la preceptiva autorización del organismo sectorial regional competente en la materia, que establecerá las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

En caso de destinar la parcela a los usos dotacionales privados permitidos en servidumbre de protección, quedarán sin efecto las excepciones relativas tanto a los retranqueos de la edificación a fachada y a linderos, como la relativa a la eximencia de la limitación establecida para la 3^a planta.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Nuevas sendas peatonales en parcelas de uso individual de La Manga del Mar Menor con normativa particular de zona RU-13: Las sendas peatonales que se prevean entre parcelas de uso individual deberán hacer coincidir su eje con la línea divisoria o medianera existente en las parcelas que colindan con la senda peatonal, afectando a partes iguales a ambas parcelas. En caso de discrepancia entre la representación gráfica de las sendas peatonales en los planos de ordenación y la situación física descrita en el párrafo anterior, prevalecerá lo dispuesto en dicho párrafo sobre la representación gráfica.

Artículo 201. Condiciones específicas de la normativa RU-14 (anteriormente denominada residencial agrupada R-1 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-14.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación



ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas) y restauración.

- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 144,50 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Índice de edificabilidad: 1,08 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 144,50 m² de parcela.

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 202. Condiciones específicas de la normativa RU-14a (anteriormente denominada residencial agrupada R-1 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: Las manzanas grafiadas con las siglas RU-14a y que dan frente a la Avenida de La Unión.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas) y restauración.

- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 144,50 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Índice de edificabilidad: 1,08 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 150 m² de parcela.

Ocupación: 80%.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 3 metros. Se permite el adosamiento a la alineación a fachada en las parcelas cuyo uso, en todas sus plantas, sea exclusivamente el comercial, siendo en estos casos la ocupación libre en el interior de la parcela, no suponiendo en ningún caso mayor edificabilidad que la establecida.



Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 203. Condiciones específicas de la normativa RU-15 (anteriormente denominada residencial agrupada R-2 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-15.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas) y restauración.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 150 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Índice de edificabilidad: 1,00 m²/m². Sólo podrá construirse como máximo una vivienda por cada 150 m² de parcela.

Ocupación: 80%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 204. Condiciones específicas de la normativa RU-16 (anteriormente denominada RC-1 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-16.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeño comercio local; pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas) y restauración.
- Alternativo en manzana completa: espectáculos y ocio, y mercado de abastos.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.



Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 150 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Índice de edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ocupación: 90%.

Retranqueo de la edificación a vial: Se permite la alineación a fachada de la parcela cuando el uso exclusivo de la edificación sea en todas sus plantas el uso comercial, siendo en estos casos la ocupación libre, y no disponiendo en ningún caso de mayor edificabilidad que la indicada.

En los demás casos, el retranqueo mínimo será de 3 metros a la alineación de fachada, a excepción de aquellas parcelas que tuvieran medianeras con parcelas de ordenación de alineación a fachada (comercial TC-5 del plan), en las cuales se respetará la alineación de fachada en una longitud mínima de 3 metros y máxima de 5 metros, medidos desde la medianera, a partir de la cual se retranqueará la edificación un mínimo de 3 metros de alineación a fachada.

La edificación se adosará a medianeras, o podrá retranquearse un mínimo de 3 metros de la medianería, con la obligación del colindante que actúe con posterioridad de ocultar las medianeras que existieran en el momento de su construcción mediante elementos construidos, de al menos un crujía de 3 metros de fondo, medidos desde la línea de retranqueo mínimo a fachada o con el tratamientos de las mismas propio de fachadas.

Todos los paramentos de la edificación, adosados a medianeras con parcelas de uso público, deportivo o de espacios libres serán tratados como fachadas.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda. En las parcelas de uso comercial, con superficie superior a 500 m², se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Cuando de la aplicación de la condición anterior resulte un número fraccionario de plazas de aparcamiento se estará a lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas, siendo de aplicación igualmente las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 205. Condiciones específicas de la normativa RU-17 (anteriormente denominada RU vivienda unifamiliar aislada o pareada del plan parcial "San Blas").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-17 del PP-SR-2.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.



Índice de edificabilidad: 0,60 m²/m².

Ocupación: 40%.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 206. Condiciones específicas de la normativa RU-18 (anteriormente denominada RA viviendas unifamiliares adosadas del plan parcial "San Blas").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-18 del PP-SR-2.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 120 m².
- b) Fachada mínima: 6 m.
- c) Fondo mínimo: 20 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Índice de edificabilidad: 0,80 m²/m².

Ocupación: 50%.

Retranqueo de la edificación a vial y testero: 3 metros, pudiendo adosarse a vial únicamente con un cuerpo de edificación destinado a garaje o pérgola con un máximo de de 4 metros de longitud y una altura de 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: Adosamiento libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 207. Condiciones específicas de la normativa RU-19 (anteriormente denominada R-1 residencial agrupada del plan parcial "El Villar").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-19.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental) y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 80 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.



Índice de edificabilidad: 0,942 m²/m².

Ocupación: 60%.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros. Las edificaciones situadas en parcelas colindantes del mismo uso podrán adosarse.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 208. Condiciones específicas de la normativa RU-20 (anteriormente denominada R-2 residencial agrupada del plan parcial "El Villar").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-20.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: residencial agrupado, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental) y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 130 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Índice de edificabilidad: 0,65 m²/m².

Ocupación: 60%.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros. Las edificaciones situadas en parcelas colindantes del mismo uso podrán adosarse previo acuerdo entre los propietarios, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de adosamiento se condiciona esta a la obligación de ocultar la medianera del colindante que actúe con posterioridad o, en su defecto, a tratar las mismas con los mismos acabados de la propia fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 209. Condiciones específicas de la normativa RU-21 (anteriormente denominada R.A.-1 vivienda unifamiliar adosada del plan parcial "Euro Roda").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-21.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.



Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 100 m².
- b) Fachada mínima: 5 m.
- c) Fondo mínimo: 20 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 5 m.

Índice de edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ocupación: 70%.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: 3 metros, pudiendo adosarse a vial únicamente con un cuerpo de edificación destinado a garaje o pérgola con un máximo de de 4 metros de longitud y una altura de 3 metros.

Disposición de las edificaciones: La disposición de edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 140 metros, ni distancias entre fachadas de edificación independiente inferiores a 8 metros, pudiendo existir uno o más cuerpos de edificación en cada manzana.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 210. Condiciones específicas de la normativa RU-22 (anteriormente denominada residencial del plan parcial "Senda del Recuerdo 3ª fase").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-22.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental) y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Índice de edificabilidad: 0,765 m²/m².

Ocupación: 80%.

Número máximo de plantas: 3 plantas. La superficie de la 3ª planta no podrá superar el 30% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Asimismo, la 3ª planta deberá constituir un cuerpo único, retranqueado al menos 3 metros de las alineaciones exteriores de la planta inmediatamente inferior.

Altura máxima: 11 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.



Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros. Las edificaciones situadas en parcelas colindantes del mismo uso podrán adosarse previo acuerdo entre los propietarios, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de adosamiento se condiciona esta a la obligación de ocultar la medianera del colindante que actúe con posterioridad o, en su defecto, a tratar las mismas con los mismos acabados de la propia fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 211. Condiciones específicas de la normativa RU-22a (anteriormente denominada residencial del plan parcial "Senda del Recuerdo 3ª fase").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-22a.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental) y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 16 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Índice de edificabilidad: 0,9182 m²t/m².

Ocupación: 80%.

Número máximo de plantas: 3 plantas. La superficie de la 3ª planta no podrá superar el 30% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Asimismo, la 3ª planta deberá constituir un cuerpo único, retranqueado al menos 3 metros de las alineaciones exteriores de la planta inmediatamente inferior.

Altura máxima: 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros. Las edificaciones situadas en parcelas colindantes del mismo uso podrán adosarse previo acuerdo entre los propietarios, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de adosamiento se condiciona esta a la obligación de ocultar la medianera del colindante que actúe con posterioridad o, en su defecto, a tratar las mismas con los mismos acabados de la propia fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.



Artículo 212. Condiciones específicas de la normativa RU-23 (anteriormente denominada residencial del plan parcial "Señorío de Roda").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RU-23 de Roda.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Índice de edificabilidad: 0,88 m²/m².

Ocupación: Libre.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: 3 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Artículo 213. Condiciones específicas de la normativa RU-24 (anteriormente denominada R-1 del plan parcial "Roda Golf & Beach Resort").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RU-24 de la Urbanización "Roda Golf".

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Índice de edificabilidad: 0,45 m²/m².

Ocupación: 40%.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: 3 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas. Si la plaza de aparcamiento fuese cubierta en superficie, no computará a efectos de edificabilidad si la superficie construida es inferior a 25 m².

Edificaciones por encima de la altura máxima: No se permiten.



Artículo 214. Condiciones específicas de la normativa RU-25 (anteriormente denominada R-2 del plan parcial "Roda Golf & Beach Resort").

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RU-25 de la Urbanización "Roda Golf".

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos (actividades que no requieren de calificación ambiental), y oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas).
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Índice de edificabilidad: 0,70 m²/m².

Ocupación: 40%.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: 3 metros.

Retranqueo entre edificios situados en la misma parcela: 3 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, destinados a un uso distinto del residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas. Si la plaza de aparcamiento fuese cubierta en superficie, no computará a efectos de edificabilidad si la superficie construida es inferior a 25 m².

Edificaciones por encima de la altura máxima: Se admiten las buhardillas.

Artículo 215. Condiciones específicas de la normativa RU-CA Ciudad del Aire.

Ámbito de aplicación: Las parcelas identificadas con la grafía RU-CA de la Ciudad del Aire.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar.
- Compatibles: defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: oficinas y servicios profesionales.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Superficie mínima de parcela, ocupación y edificabilidad total máxima: Conforme al cuadro pormenorizado incluido en la ficha urbanística del ámbito de la UA-SR-10, incluido como anexo a estas normas urbanísticas. Se limita el número de viviendas a una por parcela.

Número máximo de plantas: 1 planta, no estando permitidas las buhardillas.

Altura máxima: 4 metros, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.



Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros, permitiéndose el adosamiento con parcelas colindantes, siempre y cuando este adosamiento lo sea en la misma ubicación, longitud y altura de las construcciones colindantes existentes y sean respetados los retranqueos en el resto de linderos.

Régimen transitorio respecto al parámetro de retranqueo: Mientras se mantengan las actuales construcciones se permitirán los retranqueos existentes. Cuando se sustituyan se deberá cumplir lo indicado en el párrafo anterior.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 100 m² construidos o fracción, de uso residencial, siendo de aplicación las estipulaciones contenidas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 19 de estas normas urbanísticas.

Construcciones sobre la altura máxima: Se permitirán las contempladas en el artículo 105 de las presentes normas, no pudiendo realizarse espacios habitables ni trasteros.

SECCIÓN 6. ZONA RO. RESIDENCIAL ORDENACION EXISTENTE.

Artículo 216. Concepto.

Espacio urbano integrado por edificaciones que el Plan General decide mantener con sus mismas características actuales.

Artículo 217. Condiciones de uso y edificación de las normativas RO y ROP.

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas RO y ROP, como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal. Las parcelas calificadas como ROP serán de acuerdo con lo establecido en el artículo 219 de estas normas urbanísticas.

Usos permitidos: el uso residencial y otros que pudieran existir.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La superficie actual de la parcela.
- b) Fachada mínima: El frente que actualmente tenga.
- c) Fondo mínimo: El que disponga actualmente.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El diámetro con el que cuente actualmente la parcela.

Ocupación: Para la RO será libre y para la ROP será la prevista en la norma particular de zona de la manzana en la que estén enclavadas, siéndole de aplicación a ésta última lo estipulado en el artículo 73.4 de estas normas urbanísticas.

Edificabilidad: Para la RO será la resultante de las edificaciones existentes, y a la ROP se le aplicará el índice de edificabilidad de la norma particular de zona de la manzana en la que estén enclavadas, siéndole de aplicación a ésta última lo estipulado en el artículo 73.4 de estas normas urbanísticas.

Número máximo de plantas: Las que actualmente tenga la edificación.

Altura máxima: La que actualmente tenga la edificación.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo existente.



Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo existente.

Aparcamientos: Libre.

Sótanos y semisótanos: Los que actualmente existan.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Los que actualmente disponga la edificación.

Artículo 218. Renovación de edificación.

Si se decidiera renovar la edificación, el nuevo edificio responderá a los mismos parámetros de edificabilidad máxima, número de plantas, altura y configuración volumétrica del edificio a renovar. No obstante, en supuestos justificados, podrá variarse mediante Estudio de Detalle, la configuración volumétrica del edificio, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima actual y su altura.

En los casos de renovación de la edificación, el nuevo edificio deberá contemplar una plaza de garaje o aparcamiento de vehículos por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, de uso distintos del residencial. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 219. Edificaciones incluidas en el catálogo de edificaciones protegidas.

En las parcelas que incluyan edificaciones recogidas en el catálogo de edificaciones protegidas, denominadas ROP, sólo será de aplicación dicha ordenanza ROP a la edificación protegida, no siendo extensible a las construcciones auxiliares u otras que no son objeto de protección.

Para el resto de parcela en la que exista una edificación protegida, será de aplicación la ordenanza del resto de la manzana en la que se encuentra incluida.

SECCIÓN 7. ZONA TH. Terciario Hotelero.

Artículo 220. Concepto.

Espacios urbanos destinados a edificios de uso hotelero y turístico.

Artículo 221. Condiciones de uso y edificación de la normativa TH genérica.

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TH como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 1.000 m².
- b) Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 25 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 30 m.



Ocupación: La que prevea el planeamiento de desarrollo, con un máximo de 70% para la planta baja y de 60% para el resto de plantas.

Edificabilidad: La que prevea el planeamiento de desarrollo, y como máximo 3 m²/m².

Número máximo de plantas: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, debiendo tener como máximo 6 plantas.

Altura máxima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, y como máximo 22 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 4 metros, sin posibilidad de adosamiento.

Retranqueo de la edificación a linderos: 4 metros, sin posibilidad de adosamiento.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de conformidad con lo previsto en el artículo 33 de la Sección 5ª "Uso servicios terciarios" del capítulo 2, Título I, de las presentes normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Incentivo por categoría: Los hoteles de 4 estrellas podrán incrementar su edificabilidad en un 10%, y los hoteles de 5 estrellas podrán incrementar su edificabilidad en un 20% y disponer de una planta más, correspondiéndose con una altura máxima de 25,50 metros.

Artículo 222. Condiciones específicas de la normativa TH-1. (anterior denominación Ordenanza Hotelera en la zona de La Manga).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TH-1 de La Manga del Mar Menor.

Usos permitidos:

- Fundamental: hotelero y turístico.
- Compatibles: residencial especial, comerciales grandes superficies, pequeño y medio comercio local, espectáculos y ocio, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: restauración y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 20 m.

Frente edificado continuo paralelo a la costa: La longitud del frente edificado continuo en sentido paralelo a la costa no deberá superar los 30 metros.

Ocupación: 40%.



Edificabilidad: Sin perjuicio de los incentivos previstos por el uso hotelero, la edificabilidad será la prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor, y su distribución se realizará conforme a lo previsto en el artículo 176.f) de las presentes normas urbanísticas. A esta edificabilidad se le añadirá un incremento de hasta el 35% de prima hotelera, destinada exclusivamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales) de acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia y en las mismas condiciones establecidas en el artículo 226 de estas normas urbanísticas.

Número máximo de plantas: 10 plantas.

Altura máxima: 36 metros.

Retranqueo de la edificación a vial y espacios públicos: 1/6 de la altura, con un mínimo de 5 metros. Si el vial es la Gran Vía de La Manga el retranqueo será de 20 metros medidos desde el eje de la misma.

Retranqueo de la edificación a linderos: 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 75 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 223. Condiciones específicas de la normativa TH-2 (anterior denominación Ordenanza Hotelera en el plan parcial El Villar).

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TH-2 de Santiago de la Ribera.

Usos permitidos:

- Fundamental: hotelero y turístico.
- Compatibles: residencial especial, pequeño y medio comercio local, espectáculos y ocio, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: restauración y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1.000 m².
- b) Fachada mínima: libre.
- c) Fondo mínimo: libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: libre.

Ocupación: 45%.

Edificabilidad: 1,741 m²/m².

Número máximo de plantas: 5 plantas.

Altura máxima: 18,50 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.



Artículo 224. Condiciones específicas de la normativa TH-3 (anterior denominación Ordenanza H.T. Hotelero y terciario del plan parcial "San Blas").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TH-3 del PP-SR-2.

Usos permitidos:

- Fundamental: hotelero y turístico.
- Compatibles: residencial especial, pequeño y medio comercio local, espectáculos y ocio, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: restauración y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 100 m.
- c) Fondo mínimo: 25 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 25 m.

Ocupación: 70% para la planta baja y 60% para el resto de plantas.

Edificabilidad: 3,10 m²/m².

Número máximo de plantas: 5 plantas.

Altura máxima: 18,50 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 5 metros como mínimo.

Retranqueo de la edificación a linderos: ½ de la altura de la edificación, y como mínimo 5 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 225. Condiciones específicas de la normativa TH-4 (anterior denominación Ordenanza H.A. Uso hotelero del plan parcial "Euro Roda").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TH-4 de Roda.

Usos permitidos:

- Fundamental: hotelero y turístico.
- Compatibles: residencial especial, pequeño y medio comercio local, espectáculos y ocio, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: restauración y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m².
- b) Fachada mínima: 100 m.
- c) Fondo mínimo: 40 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 40 m.



Ocupación: 75%.

Edificabilidad: 1,05 m²/m².

Número máximo de plantas: 5 plantas.

Altura máxima: 18,50 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 5 metros como mínimo.

Retranqueo de la edificación a linderos: 5 metros como mínimo.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 226. Incentivo al uso exclusivo hotelero en parcelas de uso residencial.

1. Zona continental:

Cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso hotelero, se permite con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad por encima del permitido por la norma de aplicación. Este aumento se establece solamente para los establecimientos de hoteles y hoteles-apartamentos, calificados como tales en la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia y siempre que se destine únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales).

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 dos plantas más, como máximo, de las permitidas en las normas para la zona, sin que en ningún caso pueda superarse ese límite.

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 y zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales) y la destinada a otros usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual 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 ocasiona en las infraestructuras existentes.

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 régimen previsto en la legislación urbanística vigente.

2. Zona de La Manga:

Las parcelas que teniendo calificación de residencial colectivo se destinen total o parcialmente a uso específico hotelero tendrán como mínimo la edificabilidad que proporcionalmente a su superficie le corresponda.

A esta edificabilidad se le añadirá un incremento de hasta el 35% de prima destinada exclusivamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del



establecimiento (espacios no habitacionales) de acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia. Para la materialización del incremento de edificabilidad será necesaria la redacción de un estudio de detalle con las mismas condiciones establecidas por la ordenanza hotelera de la zona continental, apartado 1 de este mismo artículo.

Cuando se actúe parcialmente en parcelas de calificación residencial colectivo, el incremento de edificabilidad de hasta el 35% de prima se aplicará únicamente a la parte de la edificabilidad que se destine a uso hotelero.

La posibilidad de agregación de parcelas unifamiliares a otras colindantes de uso hotelero o uso colectivo para su destino a establecimientos hoteleros se admite siempre y cuando se asegure la adecuada inserción en el entorno, reordenando los volúmenes mediante estudio de detalle que establezca además los viales interiores necesarios para completar, en su caso, los viales exteriores.

En todo caso, las parcelas unifamiliares agregadas deberán quedar libres de edificación, pudiendo destinarse a espacios ajardinados o deportivos.

SECCIÓN 8. ZONA TC. TERCIARIO COMERCIAL.

Artículo 227. Concepto.

Piezas urbanas destinadas a usos terciarios o de servicios (comercial; oficinas y servicios profesionales, restauración y espectáculos y ocio).

Artículo 228. Condiciones de uso y edificación de la normativa TC genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 200 m².
- b) Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.
- c) Fondo mínimo: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.

Ocupación: La que prevea el planeamiento de desarrollo, pudiendo alcanzar el 100%.

Edificabilidad: La que prevea el planeamiento de desarrollo, y como máximo 1,40 m²t/m².

Número máximo de plantas: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, y como máximo 2 plantas.

Altura máxima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, y como máximo 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.



Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de conformidad con lo previsto en los artículos 30, 31 y 32 de la Sección 5ª "Uso servicios terciarios", capítulo 2, Título I, de las presentes normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 229. Condiciones específicas de la normativa TC-1 (anterior denominación Ordenanza C-1).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-1 de la zona continental del término municipal.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 1,20 m²/m².

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.



Artículo 230. Condiciones específicas de la normativa TC-2a (anterior denominación Ordenanza C-1 de La Manga del Mar Menor).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-2a de La Manga del Mar Menor.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: La resultante de la ocupación total de la parcela respetando los retranqueos.

Edificabilidad: La prevista en el anexo de zonas y superficies de La Manga del Mar Menor.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser como mínimo de 20 metros medidos desde su eje. En el resto de viales el retranqueo será libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 231. Condiciones específicas de la normativa TC-2b (anterior denominación Ordenanza C-1 de Puerto Menor).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-2b de Puerto Menor.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.



Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: La resultante de la aplicación de los parámetros de alturas y ocupación.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: Libre.

Artículo 232. Condiciones específicas de la normativa TC-3 (anterior denominación Ordenanza Comercial del plan parcial "El Villar").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-3 de Santiago de la Ribera.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 400 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: 75%.

Edificabilidad: 1,40 m²/m².

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 3 metros como mínimo.

Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 3 metros como mínimo.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.



Artículo 233. Condiciones específicas de la normativa TC-4 (anterior denominación C-2P comercial del plan especial de reforma interior "Polideportivo").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-4 de San Javier.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: 15 m.
- c) Fondo mínimo: 30 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 15 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 2,00 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 12 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre entre parcelas del mismo uso y 10 metros entre parcelas de diferentes usos.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 234. Condiciones específicas de la normativa TC-5 (anterior denominación comercial C-1 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-5 de San Javier.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 1,20 m²/m².

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.



Retranqueo de la edificación a vial: Libre, pudiendo efectuarse retranqueos a fachada siempre que se respete la alineación de fachada con un mínimo de 3 metros desde la medianera. La dimensión mínima del retranqueo será de 3 metros, la longitud mínima de fachada retranqueada será de, al menos, una vez y media su profundidad.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre. Todos los paramentos de la edificación, adosados a medianeras con parcelas de uso público, deportivo o de espacios libres serán tratados como fachadas.

Aparcamientos: Libre, excepto en las parcelas con una superficie superior a 500 m² que deberá disponer de una plaza de garaje o aparcamiento de vehículos por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 235. Condiciones específicas de la normativa TC-6 (anterior denominación comercial C-2 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-6 de San Javier.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 5.000 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: 60%.

Edificabilidad: 0,3725 m²t/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 12 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros como mínimo.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros como mínimo. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de adosamiento se condiciona esta a la obligación de ocultar la medianera del colindante que actúe con posterioridad o, en su defecto, a tratar las mismas con los mismos acabados de la propia fachada.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 236. Condiciones específicas de la normativa TC-7 (anterior denominación comercial C-3 del plan parcial "Casa Grande").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-7 de San Javier.



Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,90 m²/m².

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros como mínimo, a excepción de las parcelas que tuvieran medianeras con parcelas de ordenanza de alineación a fachada, en las que se respetará la alineación a fachada en una longitud mínima de 3 metros y máxima de 5 metros medidos desde la medianera, a partir de la cual se retranqueará la edificación como mínimo 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: La edificación se adosará a medianeras, o podrá retranquearse como mínimo 3 metros de la medianería, con la obligación del colindante que actúe con posterioridad de ocultar las medianeras que existieran en el momento de su construcción mediante elementos contruidos de, al menos, una crujía de 3 metros de fondo medidos desde la línea de retranqueo mínimo a fachada o con el tratamiento de la fachada. Todos los paramentos de la edificación, adosados a medianeras con parcelas de uso público, deportivo o de espacios libres serán tratados como fachadas.

Aparcamientos: Libre, excepto en las parcelas con una superficie superior a 500 m² que deberá disponer de una plaza de garaje o aparcamiento de vehículos por cada 100 m² contruidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 237. Condiciones específicas de la normativa TC-8 (anterior denominación C-1 del plan parcial "El Pino" y C-1 y C-2 del plan parcial "El Pino II").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-8 de San Javier.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 80 m².
- b) Fachada mínima: 8 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 8 m.

Ocupación: Libre.



Edificabilidad: 1,12 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 12 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Alineación a fachada.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 238. Condiciones específicas de la normativa TC-9 (anterior denominación Comercial-Terciario U.E.I. del plan parcial de usos terciarios San Javier "Erosmer").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-9 en el PP-SJ-5A.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,9415 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.



Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 200 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 239. Condiciones específicas de la normativa TC-10 (anterior denominación Comercial-Terciario U.E.II. del plan parcial de usos terciarios San Javier "Erosmer").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-10 en el PP-SJ-5B.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 1,5023 m²t/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 200 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 240. Condiciones específicas de la normativa TC-11 (anterior denominación Comercial-Terciario U.E.II. del plan parcial de usos terciarios San Javier "Erosmer").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-11 en el PP-SJ-5B.



Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,7136 m²t/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 200 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 241. Condiciones específicas de la normativa TC-12 (anterior denominación C.A.-1 y C.A.-2 del plan parcial "Euro-Roda" y EC del plan parcial "San Blas").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-12 de Roda y del PP-SJ-2.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, servicios públicos institucionales, servicios públicos de seguridad, mercado de abastos, religioso, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.



- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 200 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos, o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 242. Condiciones específicas de la normativa TC-13a (anterior denominación T-I del plan parcial "La Azeña I").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas TC-13a del PP-SJ-22.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.



Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.

Ocupación: La ocupación máxima permitida sobre la parcela neta edificable será el total de la superficie de la misma, exceptuando la superficie destinada a protección y mejora ambiental y los retranqueos mínimos.

Edificabilidad: 1,05 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo de la edificación será como mínimo de 5,50 metros a fachada. En este espacio de retranqueo a viales, libre de edificación, se ubicará la reserva de protección y mejora ambiental, con un fondo idéntico a todas las manzanas de 5,50 metros que, siendo de titularidad privada, se acondicionará como si de una zona verde de uso público se tratara.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros como mínimo.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 243. Condiciones específicas de la normativa TC-13b (anterior denominación T-I del plan parcial "La Azeña I").

Ámbito de aplicación: La parcela grafiada con las siglas TC-13b del PP-SJ-22.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.



Ocupación: La ocupación máxima permitida sobre la parcela neta edificable será el total de la superficie de la misma, exceptuando la superficie destinada a protección y mejora ambiental y los retranqueos mínimos. En estas parcelas deberá contemplarse una superficie de 781,38 m² destinada a protección y mejora ambiental, pudiendo ubicarse indistintamente en cualquiera de las parcelas grafiadas con las siglas TC-13b y TC-13c.

Edificabilidad: 1,007 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo de la edificación será como mínimo de 5,50 metros a fachada. En este espacio de retranqueo a viales, libre de edificación, se ubicará la reserva de protección y mejora ambiental, con un fondo idéntico a todas las manzanas de 5,50 metros que, siendo de titularidad privada, se acondicionará como si de una zona verde de uso público se tratara.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros como mínimo.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas. Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse indistintamente en cualquiera de las dos parcelas grafiadas con las siglas TC-13b y TC-13c, pero contemplando el mínimo señalado.

Artículo 244. Condiciones específicas de la normativa TC-13c (anterior denominación T-I del plan parcial "La Azeña I").

Ámbito de aplicación: La parcela grafiada con las siglas TC-13c del PP-SJ-22.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Fachada mínima: 10 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 10 m.



Ocupación: La ocupación máxima permitida sobre la parcela neta edificable será el total de la superficie de la misma, exceptuando la superficie destinada a protección y mejora ambiental y los retranqueos mínimos. En estas parcelas deberá contemplarse una superficie de 781,38 m² destinada a protección y mejora ambiental, pudiendo ubicarse indistintamente en cualquiera de las parcelas grafiadas con las siglas TC-13b y TC-13c.

Edificabilidad: 1,007 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros como mínimo.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas. Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse indistintamente en cualquiera de las dos parcelas grafiadas con las siglas TC-13b y TC-13c, pero contemplando el mínimo señalado.

Artículo 245. Condiciones específicas de la normativa TC-14a (anterior denominación Comercial de plan parcial "Rotonda de El Mirador").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TC-14a del PP-SJ-41B.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,9009 m²/m².



Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 246. Condiciones específicas de la normativa TC-14b (anterior denominación Comercial de plan parcial "Rotonda de El Mirador").

Ámbito de aplicación: Las parcelas grafiadas con las siglas TC-14b del PP-SJ-41B.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.

- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.

- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.

- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.

- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.

- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

a) Superficie mínima: Libre.

b) Fachada mínima: Libre.

c) Fondo mínimo: Libre.

d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,8255 m²t/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 247. Condiciones específicas de la normativa TC-14c (anterior denominación Comercial de plan parcial "Rotonda de El Mirador").

Ámbito de aplicación: La parcela grafiada con las siglas TC-14c del PP-SJ-41B.



Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,70 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 248. Condiciones específicas de la normativa TC-14d (anterior denominación Comercial de plan parcial "Rotonda de El Mirador").

Ámbito de aplicación: La parcela grafiada con las siglas TC-14d del PP-SJ-41B.

Usos permitidos:

- Fundamental: centros terciarios integrados, comerciales grandes superficies, pequeño y mediano comercio local.
- Compatibles: oficinas y servicios profesionales (con las condiciones establecidas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), restauración, espectáculos y ocio, deportivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje. A partir de 1.000 m² serán compatibles los usos asistencial, docente y sanitario.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos.
- Alternativo en manzana completa: campamentos de turismo y estaciones de servicio.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero y turístico.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar y espacios libres privados.



Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: 0,7233 m²t/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial y linderos: Libre.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 249. Condiciones específicas de la normativa T-D y T-D_ED (anterior denominación T-D y T-D_ED de la modificación nº 72 de NN.SS.).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas T-D y T-D_ED en las áreas de suelo urbano del término municipal de San Javier.

Usos permitidos:

- Fundamental: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, servicios públicos institucionales y de seguridad.
- Compatibles: residencial unifamiliar, residencial agrupado, residencial colectivo, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido en planta baja o edificio exclusivo: pequeños talleres y almacenes de venta así como talleres domésticos, pequeño y mediano comercio local, oficinas y servicios profesionales (con las excepciones previstas en el artículo 31.1 de estas normas urbanísticas), y restauración.
- Alternativo en edificio exclusivo: residencial especial, hotelero y turístico, y religioso.
- Alternativo en manzana completa: comerciales grandes superficies, espectáculos y ocio, mercado de abastos y estaciones de servicio.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 300 m².
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Fondo mínimo: 14 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12 m.

Ocupación máxima sobre parcela: Será la obtenida tras la aplicación de los retranqueos obligatorios.



Edificabilidad: El índice neto de edificabilidad es de 1,70 m²/m², correspondiendo un máximo de 0,70 m²/m² para uso residencial.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial o dominio público: 3 metros como mínimo.

Retranqueo de la edificación a linderos: En planta baja las edificaciones podrán adosarse libremente entre sí, y en las restantes plantas el retranqueo será de 3 metros como mínimo.

No obstante, si se opta por retranquear la edificación en planta baja, ésta deberá alejarse un mínimo de 3 metros de los linderos con predios colindantes. Ahora bien, en el caso de efectuarse estos retranqueos deberán estudiarse de forma que a través de los paramentos retranqueados las dimensiones de iluminación natural y/o ventilación no sean inferiores a las establecidas por las normas sectoriales que sean de aplicación en función del uso al que se destine la edificación, procurando a su vez no dejar medianeras colindantes vistas o, en su caso, tratarlas como fachadas.

En los casos en los que aún aplicando el retranqueo mínimo de 3 metros a la línea de frente de parcela en fachada marítima, la zona de afección de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sea mayor que el mencionado retranqueo, las áreas de las parcelas así afectadas deberán quedar libres de edificaciones y los usos planteados en dicha zona deberán cumplir lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Edificaciones, obras e instalaciones en la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre: La zona de servidumbre de protección deberá quedar libre de edificaciones y los usos planteados deberán cumplir lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Las obras e instalaciones existentes en servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Estudio de detalle: En aquellas parcelas calificadas como T-D, sobre las que también se grafíen las siglas ED (T-D_ED), se deberán redactar estudios de detalle que, sin aumentar la edificabilidad ni el volumen generado por la ordenanza T-D, posibilite la protección tanto de las edificaciones incluidas en el catálogo de edificaciones protegidas (si éstas existen), como de las especies vegetales arbóreas existentes en el interior de la parcela y que sean de especial interés.

Para la consecución de los objetivos de protección arquitectónica, medioambiental y paisajística de la redacción del mencionado estudio de detalle, a los efectos de la ordenación de los volúmenes, así como de la adaptación y ajuste de las alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y para posibilitar la concreción del aprovechamiento urbanístico que le confiere su norma particular de zona, a estas parcelas se les exime del cumplimiento de los apartados relativos a la altura máxima y retranqueos de la edificación a vial o dominio público y a linderos; el primero de ellos en lo que se refiere al número máximo de plantas permitido, que podrá aumentarse en una planta más, y el segundo de ellos en lo que se refiere a los retranqueos de la edificación, que podrán ser libres, manteniéndose, no obstante, las condiciones establecidas para las medianeras.



Artículo 250. Uso alternativo hotelero sobre las parcelas calificadas TC y TD.

Cuando una parcela calificada como TC o TD se destine completamente a uso hotelero, podrá disponer de un aumento de edificabilidad de hasta el 25% sobre la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros de su norma particular de zona, pudiendo concretarla con la construcción de hasta dos plantas más sobre las permitidas inicialmente. El aumento de edificabilidad permitida deberá ser destinado únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento hotelero (espacios no habitacionales), lo que deberá ser garantizado mediante la redacción de un estudio de detalle, que determine la superficie destinada a los servicios generales y zonas comunes y la destinada al resto de usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual a la máxima permitida por la norma particular de zona IN. Este estudio de detalle deberá justificar igualmente el impacto que el aumento de la edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

SECCIÓN 9. ZONA IN. INDUSTRIAL.

Artículo 251. Concepto.

Fincas urbanas caracterizadas por la presencia de construcciones de carácter industrial y almacenes, o destinadas a estos usos, bien mediante naves o construcciones adosadas o bien exentas sobre parcela mayor.

Artículo 252. Condiciones de uso y edificación de la normativa IN genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas IN como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 250 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 200 m².
- b) Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.
- c) Fondo mínimo: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros. Se exceptúan de esta limitación aquellos elementos tales como tolvas, silos, depósitos elevados, chimeneas, torres de refrigeración o enfriamiento, torres térmicas, etc.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre. No obstante, podrán dejarse retranqueos, en cuyo caso no podrán ser inferiores a 3 metros.



Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Sección 4ª "Uso económico-industrial", capítulo 2, Título I, de las presentes normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 253. Condiciones específicas de la normativa IN-1 (anteriormente denominada zona industrial número 1- I.1).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas IN-1 de todo el término municipal de San Javier.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 254 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 200 m².
- b) Fachada mínima: La que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.
- c) Fondo mínimo: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.
- d) Diámetro mínimo inscribible: El que se prevea en el planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 10 m.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 15 metros. Se exceptúan de esta limitación aquellos elementos tales como tolvas, silos, depósitos elevados, chimeneas, torres de refrigeración o enfriamiento, torres térmicas, etc.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre. No obstante, podrán dejarse retranqueos, en cuyo caso no podrán ser inferiores a 3 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Artículo 254. Uso alternativo hotelero sobre las parcelas calificadas IN o IN-1.

Cuando una parcela calificada como IN (incluidas las IN-1) se destine completamente a uso hotelero, podrá disponer de un aumento de edificabilidad de hasta el 25% sobre la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros de su norma particular de zona IN-, pudiendo concretarla con la construcción de hasta dos plantas más sobre las permitidas inicialmente. El aumento de edificabilidad



permitida deberá ser destinado únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento hotelero (espacios no habitacionales), lo que deberá ser garantizado mediante la redacción de un estudio de detalle, que determine la superficie destinada a los servicios generales y zonas comunes y la destinada al resto de usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual a la máxima permitida por la norma particular de zona IN. Este estudio de detalle deberá justificar igualmente el impacto que el aumento de la edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

SECCIÓN 10. ZONA E. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Artículo 255. Concepto.

Fincas urbanas caracterizadas por la presencia de construcciones de carácter industrial y almacenes, o destinadas a estos usos, bien mediante naves o construcciones adosadas o bien exentas sobre parcela mayor.

Artículo 256. Condiciones de uso y edificación de la normativa EQ genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas EQ como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la posible implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en el artículo 257 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.

Número máximo de plantas: 3 plantas. Podrán considerarse como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, depósitos de agua, torreones de escalera, instalaciones aire acondicionado, etc..., o en su caso, cuando el programa de necesidades del Organismo Competente así lo exija.

Altura máxima: 15 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre. No obstante, podrán dejarse retranqueos, en cuyo caso no podrán ser inferiores a 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: Si se trata de manzana completa el retranqueo será libre. Si se trata de una parcela en una manzana, el retranqueo será el previsto para la parcela o parcelas colindantes.

Aparcamientos: La reserva del número de plazas de garaje o aparcamiento de vehículos se realizará, en función de su uso, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Sección 6ª "Uso de equipamientos", capítulo 2, Título I, de las presentes normas urbanísticas.



Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 257. Uso exclusivo hotelero alternativo en la normativa EQ.

Para que una parcela calificada como EQ pueda destinarse completamente de forma alternativa a uso exclusivo hotelero deberá, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, justificar el mantenimiento de los estándares mínimos necesarios de dotaciones y equipamientos al servicio de la población, teniendo en cuenta la reducción de superficie destinada a equipamiento que pasaría a ser de uso hotelero, lo que se llevará a cabo mediante la redacción de un estudio de impacto territorial que debe acompañar al instrumento de planeamiento adecuado al efecto que debe alcanzar su aprobación definitiva y adquirir vigencia y ejecutividad. El estudio de impacto territorial deberá analizar las funciones dotacionales con relación a los valores guía de referencia de los indicadores de las funciones urbanas incorporados al Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia.

Artículo 258. Condiciones específicas de la normativa EQ-TH (anteriormente denominada IN-1-TH).

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas EQ-TH como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos permitidos:

- Fundamental: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, religioso y defensa.
- Compatibles: residencial especial, comerciales grandes superficies, pequeño y medio comercio local, espectáculos y ocio, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Alternativo en edificio exclusivo: hotelero, entendiéndose por éstos los establecimientos hoteleros clasificados como hoteles y hoteles-apartamentos por la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: residencial unifamiliar, restauración y espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Cuando una parcela calificada como EQ-TH se destine a alguno de los usos fundamentales o compatibles permitidos, le serán de aplicación los parámetros de la normativa EQ genérica, artículo 256 de estas normas urbanísticas.

Cuando una parcela calificada como EQ-TH se destine a uso alternativo hotelero le serán de aplicación las siguientes determinaciones: Al objeto de liberar suelo en el interior de la parcela para destinarlo a usos complementarios del establecimiento hotelero, tales como jardines, piscinas, instalaciones deportivas descubiertas, etc., se permite reordenar el volumen máximo permitido sobre la parcela, proveniente de la aplicación de los parámetros de la norma de origen EQ, mediante el correspondiente estudio de detalle, reduciendo la ocupación mediante el establecimiento de retranqueos mínimos de 1/3 de la altura del edificio, con un mínimo de 3 metros, tanto a viario público como a espacios libres públicos y a linderos con parcelas colindantes, así como aumentando la altura hasta 2 plantas más de las permitidas por la norma particular de zona EQ, hasta un máximo de 5 plantas y 18,50 metros, sin que en ningún caso pueda superarse este límite. Respecto a las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el artículo 105 de las presentes normas urbanísticas.



SECCIÓN 11. ZONA D. DOTACIONAL PRIVADO.

Artículo 259. Concepto.

Piezas urbanas destinadas a servicios a la población de carácter deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural y otros de esta naturaleza, en régimen de titularidad privada.

Artículo 260. Condiciones de uso y edificación de la normativa DX genérica.

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas DX como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal, y los ámbitos que se delimiten como unidades de actuación o plan especial en el suelo urbano.

Usos: Los contemplados en el cuadro del artículo 135 de las presentes normas urbanísticas. Para la implantación del uso hotelero como uso alternativo en edificio exclusivo se deberán cumplir las mismas condiciones que las establecidas para las parcelas calificadas como EQ en el artículo 257 de estas normas urbanísticas.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.

Número máximo de plantas: 3 plantas.

Altura máxima: 12 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre. No obstante, podrán dejarse retranqueos, en cuyo caso no podrán ser inferiores a 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: Si se trata de manzana completa el retranqueo será libre. Si se trata de una parcela en una manzana, el retranqueo será el previsto para la parcela o parcelas colindantes.

Aparcamientos: La reserva del número de plazas de garaje o aparcamiento de vehículos se realizará, en función de su uso, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Sección 6ª "Uso de equipamientos", capítulo 2, Título I, de las presentes normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

**Artículo 261. Condiciones específicas de la normativa DX-1.**

Ámbito de aplicación: La parcela grafiada con las siglas DX-1 del suelo urbano de San Javier.

Uso permitido: Deportivo al aire libre.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: 1.067,41 m².
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: Libre.

Edificabilidad: No dispone de edificabilidad.

Número máximo de plantas: Ninguna.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.

Aparcamientos: Libre.

Sótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 262. Condiciones específicas de la normativa DG (anteriormente denominado Espacios libres de dominio y uso privado / Equipamiento deportivo del plan parcial "Roda Golf Beach Resort").

Ámbito de aplicación: El grafiado con las siglas DG de Roda.

Uso permitido: Equipamiento deportivo al aire libre.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: No se fija, debiendo destinarse una superficie mínima de 300.000 m² destinados a campo de golf, y el resto podrá destinarse a otros equipamientos deportivos.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: 0,01 %.

Edificabilidad: 0,01 m²/m². En ningún caso podrán realizarse edificaciones unitarias con una superficie superior a 500 m². Las edificaciones deberán separarse 200 metros entre ellas.



Número máximo de plantas: 1 planta.

Altura máxima: 4 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 10 m.

Retranqueo de la edificación a linderos: 10 m.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 por cada 5.000 m² de parcela, y de 2 plazas por cada 100 m² construidos o fracción. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

SECCIÓN 12. ZONA EL. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 263. Concepto.

Los espacios libres públicos son aquéllos que, en régimen de uso público, resuelven las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o usuaria del mismo.

Artículo 264. Condiciones de uso y de posibles construcciones.

El uso de los espacios libres públicos será el de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados parcial o totalmente y ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de estancia propios de este tipo de espacios urbanos.

Respecto de los sistemas generales de espacios libres y de los sistemas locales de espacios libres, se estará, en cuanto a sus superficies, ocupación y edificabilidad, a lo dispuesto en el artículo 37 de las presentes normas urbanísticas, siendo sus condiciones específicas las siguientes:

Usos permitidos:

- Fundamental: zonas verdes de carácter local.
- Vinculado al uso fundamental o alternativo: pequeño comercio local, restauración, espectáculos y ocio, deportivo, cultural, aparcamiento-garaje e infraestructuras básicas.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que dispongan.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Número máximo de plantas: 2 plantas.



Altura máxima: 8 metros. No obstante, en los usos deportivos, culturales y de espectáculos y ocio la altura será la adecuada a la instalación pretendida.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre.

Retranqueo de la edificación a linderos: 5 m.

Aparcamientos: Libre.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: El cerramiento de los espacios libres será obligatorio, y se realizará conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

SECCIÓN 13. ZONA V. VIARIOS Y APARCAMIENTOS.

Artículo 265. Concepto.

Los viarios públicos son aquéllos que, en régimen de uso público, resuelven las necesidades primarias de comunicación de las distintas áreas del municipio de nuevo desarrollo y el suelo consolidado. Aquellos que tengan características estructurantes se denominarán de Sistema General (V-G). Dentro de éstos se distinguen las categorías previstas en el artículo 39 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 266. Condiciones de uso y de posibles construcciones.

Los viarios públicos de tráfico rodado, además de la zona reservada para el tránsito de vehículos, deberán contar con acerado para el tránsito peatonal que cuente con un ancho mínimo de acuerdo con lo establecido en el artículo 89.4.a) de estas normas urbanísticas. Las dimensiones de las zonas reservadas al tránsito de vehículos están igualmente establecidas en el mismo artículo antes citado.

En los casos que la sección lo permita se incorporarán bandas de aparcamiento en viario que tengan dimensiones mínimas de cada una de las plazas de 2,50 x 4,50 m, así como las dimensiones específicas señaladas por la legislación vigente aplicable para las plazas reservadas a personas de movilidad reducida y que se reflejan en el artículo 89 de estas normas urbanísticas.

También tienen carácter público y se encuentran comunicadas con viario público las denominadas playas de aparcamiento en superficie (PKPb), que contarán con plazas de las dimensiones establecidas en el artículo 16 de las presentes normas urbanísticas.

En el caso de que la titularidad de dichas playas de aparcamiento sea privada se denominarán PKPr, y contarán con acceso restringido y regulación propia, debiendo cumplir las dimensiones establecidas en el artículo 16 de las presentes normas urbanísticas.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO DE NUCLEO RURAL. ZONA RR.

Artículo 267. Concepto.

Comprende aquellos espacios caracterizados por la presencia de agrupaciones de viviendas de cierta entidad, en general más de diez unidades, que presentan viario e infraestructura común y se sitúan en un entorno vinculado, en general, a actividades del sector primario.



Artículo 268. Usos.

Usos permitidos:

- Fundamental: residencial unifamiliar y actividades agrícolas (no ganaderas).
- Compatibles: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural y administrativo público, pequeño comercio local, hotelero y turístico, taller doméstico y restauración, defensa, espacios libres locales y aparcamiento-garaje.
- Permitido vinculado al uso fundamental o al uso alternativo: espacios libres privados.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Artículo 269. Ordenación obligatoria.

La ordenación de estos espacios se realizará a través de planes especiales de ordenación de núcleos rurales cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 270. Condiciones de edificación para el plan especial de ordenación de núcleos rurales.

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: La que resulte de la ordenación del plan especial, con un mínimo de 200 m².
- b) Fachada mínima: Libre, con un mínimo de 5 m.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Ocupación: 60%.

Edificabilidad: La edificabilidad bruta del sector será de 0,40 m²t/m² de la superficie total del ámbito.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: 3 metros.

Aparcamientos: El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de 1 plaza por vivienda, y 1 por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial. Si de la aplicación de la condición anterior resultara un número fraccionario de plazas de aparcamiento se aplicará lo establecido en el artículo 16.6 de estas normas urbanísticas.

Sótanos y semisótanos: Conforme a lo previsto en los artículos 14 y 101 de las presentes normas urbanísticas.

Cerramiento de parcela: Conforme a lo previsto en el artículo 115 de las presentes normas urbanísticas.

Patios: Conforme a lo previsto en el artículo 100 y 113 de las presentes normas urbanísticas.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 271. Suelo urbano comprendido en unidad de actuación.

El proceso de edificación y urbanización del suelo comprendido en una unidad de actuación delimitada por el Plan General, no podrá iniciarse hasta que se aprueben los proyectos de reparcelación y urbanización de cada unidad de actuación y se ejecuten y se hayan recepcionado las obras de



urbanización. Las condiciones para el desarrollo de la actuación quedan recogidas en las fichas de cada unidad o ámbito de planeamiento.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 99.1.g. del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se entiende cada unidad de actuación como área urbana homogénea.

Artículo 272. Suelo urbano sujeto a estudio de detalle.

En este supuesto será preciso completar la ordenación prevista por el Plan General formulando el correspondiente estudio de detalle que complete la ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes.

No podrá edificarse hasta la aprobación definitiva del estudio de detalle y si se delimita unidad de actuación, hasta que se aprueben los proyectos de reparcelación y urbanización de cada unidad de actuación y se ejecuten y se hayan recepcionado las obras de urbanización.

Las condiciones para la redacción del estudio de detalle quedan recogidas en la ficha correspondiente a cada unidad o ámbito de planeamiento.

Artículo 273. Suelo urbano sujeto a plan especial.

En este supuesto la ordenación contenida en el Plan General en el ámbito correspondiente precisará su desarrollado a través del correspondiente plan especial.

No podrá edificarse hasta la aprobación definitiva del plan especial y si se delimita unidad de actuación, hasta que se aprueben los proyectos de reparcelación y urbanización de cada unidad de actuación y se ejecuten y sean recepcionadas las obras de urbanización.

Las condiciones para la redacción del plan especial quedan recogidas en la ficha correspondiente a cada unidad o ámbito de planeamiento.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 274. Definición.

Integran el suelo urbanizable los suelos aptos para ser urbanizados, delimitando el Plan General como tales aquéllos que no presentan condición de suelo urbano ni razones justificadas para integrar el suelo no urbanizable.

La ordenación pormenorizada de estos suelos se llevará a cabo mediante el correspondiente plan parcial de ordenación de cada sector de suelo urbanizable.

Artículo 275. Tipologías a desarrollar en los suelos urbanizables.

Los planes parciales que ordenen los sectores de suelo urbanizable de mínima y baja densidad, desarrollarán las siguientes tipologías de viviendas en conjuntos residenciales:

a) Vivienda unifamiliar aislada: Piezas urbanas caracterizadas por la presencia de viviendas unifamiliares dispuestas de manera exenta sobre una parcela de tamaño superior al ocupado por la planta de la edificación, donde el espacio libre privado ajardinado resulta elemento característico de la trama urbana.



b) Vivienda unifamiliar adosada: Piezas urbanas caracterizadas por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas.

c) Colectiva jardín o en bloque abierto: Piezas urbanas caracterizadas por la presencia de edificaciones colectivas o plurifamiliares en bloque situándose de forma exenta sobre parcelas de mayores dimensiones de la planta del edificio, permitiendo grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento y servicios comunes imprimen a esta tipología un carácter muy significativo de calidad residencial.

Con el fin de asegurar una presencia significativa de las distintas tipologías en cada sector de mínima densidad ordenado por su correspondiente Plan Parcial, se establece que en dichos sectores el Plan Parcial correspondiente deberá destinar parte de la edificabilidad máxima permitida a las siguientes tipologías:

- 5% a usos servicios terciarios.
- 35% a uso de vivienda colectiva jardín o bloque abierto.
- 20% a uso de vivienda unifamiliar adosada.
- 25% a uso de vivienda unifamiliar aislada.

Asimismo, en los sectores de baja densidad se establece que en dichos sectores el Plan Parcial correspondiente deberá destinar parte de la edificabilidad máxima permitida a las siguientes tipologías:

- 5% a usos servicios terciarios.
- 45% a uso de vivienda colectiva jardín o bloque abierto.
- 20% a uso de vivienda unifamiliar adosada.
- 15% a uso de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 276. Normativas genéricas del suelo urbanizable.

Las normativas genéricas establecidas en las presentes normas urbanísticas para el suelo urbano, serán igualmente de aplicación a los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 277. Disposición general.

En suelo urbanizable sectorizado el Plan General determina:

- La delimitación de cada sector.
- El uso global de cada sector (residencial, económico-industrial o servicios terciarios).
- El aprovechamiento de referencia de cada sector.
 - Los sistemas generales de comunicación viaria y de redes de servicios al servicio de cada sector. Igualmente determinará los suelos destinados a sistema general de todo tipo adscritos a cada sector, asignándoles el mismo aprovechamiento de referencia.
- Las condiciones para el desarrollo y formación de cada plan parcial aparecen recogidas en la ficha de cada sector.
 - Las zonas que el Plan delimita para usos lucrativos en cada sector incluyen el espacio que deberá destinarse en los planes parciales a reservas de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos previstos en la Ley, así como los viarios vinculantes y orientativos.



Artículo 278. Subdivisión de sectores.

Salvo indicación expresa en la ficha correspondiente, los sectores delimitados por el Plan General se podrán dividir en dos o más, siempre que cuenten con una superficie mínima de 10 hectáreas (siempre que no se dejen restos de superficie inferior a 7,5 hectáreas) y quede justificada la delimitación de cada sector desde el punto de vista de su coherencia urbanística en su delimitación y sin que puedan incluirse enclaves en el sector pertenecientes a otro. En la documentación del correspondiente Plan Parcial se integrará, en estos casos, un apartado justificativo de la subdivisión sectorial que se proponga.

Artículo 279. Uso global residencial.

Se corresponde con sectores destinados a generar de espacios urbanos que se integren con el resto de los tejidos residenciales del conjunto del municipio, entendiéndose como extensiones complementarias de los actuales cascos urbanos, y que estarán ocupados principalmente por viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o colectivas.

El índice de aprovechamiento de referencia propio de cada sector, que no superará $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se fijará en la ficha de cada sector.

Artículo 280. Uso global económico-industrial.

1. Integra los suelos comprendidos en sectores adecuados para la localización de actividades económico-industriales y de servicio a las empresas, instituciones y familias. Se desarrollarán con estándares de calidad ambiental y urbanística que permitan su correcta y estrecha articulación con la trama urbano-residencial. Configuran el espacio básico para albergar actividades de uso global económico-industrial, de servicios terciarios y equipamientos a los distintos conjuntos urbanos.

2. Admiten los usos pormenorizados de grandes establecimientos industriales, almacenes e industrias en general; pequeños talleres y almacenes de venta; talleres domésticos, centros terciarios integrados, grandes superficies, superficies medias, comercio local; oficinas y servicios profesionales; restauración; espectáculo y ocio, hotelero y turístico, campamentos de turismo, y equipamientos deportivo, docente o educativo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos y religioso.

3. El índice de aprovechamiento de referencia, que no superará $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se fijará en la ficha de cada sector.

Artículo 281. Uso global terciario. Conjuntos terciarios.

1. Se corresponde con sectores apropiados para la implantación de servicios privados y dotaciones y servicios públicos, ubicados en entornos que por su localización, configuración y accesibilidad tengan características adecuadas para convertirse en espacios urbanos de servicios de alta centralidad, con actividades diferenciadas de los comercios y servicios locales.

2. Admiten los usos pormenorizados de centros terciarios integrados, grandes superficies, superficies medias, comercio local; oficinas y servicios profesionales; restauración; espectáculo y ocio, hotelero y turístico, campamentos de turismo, y equipamientos deportivo, docente o educativo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos y religioso.

3. El índice de aprovechamiento de referencia, que no superará $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se fijará en la ficha de cada sector.



Artículo 282. Conversión de uso residencial en hotelero.

En los planes parciales de uso global residencial, se podrá transformar una parte del aprovechamiento residencial en aprovechamiento hotelero. Dicha transformación permitirá aumentar en un 35% la edificabilidad en las parcelas que el plan parcial destine a este uso, destinándose tal aumento a zonas comunes y de servicio de este tipo de establecimientos hoteleros.

Artículo 283. Régimen transitorio hasta la aprobación del planeamiento parcial.

Mientras no se apruebe el correspondiente plan parcial de cada sector, en los mismos no podrá realizarse ninguna obra o instalación, salvo los sistemas generales y aquellas obras o instalaciones de carácter provisional que cumplan las condiciones reguladas en el artículo 74 de estas normas urbanísticas.

Artículo 284. Régimen transitorio de construcciones industriales, terciarias o dotacionales en suelo urbanizable sectorizado.

1. En suelo urbanizable sectorizado, antes de la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo, se podrán conceder licencias a proyectos de construcciones aisladas de uso industrial, terciario o dotacional, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Existencia de una preordenación básica del sector por parte del Plan General Municipal de Ordenación, comprobando que el proyecto presentado no contraría tal preordenación. En defecto de la preordenación básica del sector establecida por el Plan General, a los efectos del presente artículo se entenderá por "preordenación básica" la prevista en el documento del plan parcial que desarrolle el sector una vez haya alcanzado su aprobación definitiva.

- La edificación proyectada debe ser inferior al 90% de la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda de acuerdo con las previsiones del Plan General para el sector.

- El destino de la construcción será industrial, terciario o dotacional y conforme con el uso global establecido por el Plan General para el sector.

- Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior que razonablemente la propiedad podrá cumplir las cesiones de suelo, en el proceso de gestión posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, que se estimen, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

- La finca debe de estar dotada de adecuado acceso viario, red de agua potable y saneamiento y electrificación.

- Se deberá aportar garantía por el importe que se estime de los costes de urbanización que deba soportar la finca, en el proceso de gestión tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.

- Se aportará documento notarial inscrito en el registro de la propiedad sobre la indivisibilidad de la finca o agrupación de las fincas de las que disponga en el sector.

2. El régimen transitorio de edificación, antes regulado, quedará suspendido cuando se realicen construcciones cuya edificabilidad alcance el 25 % de la total permitida por el Plan General para el sector, conforme al aprovechamiento característico o de referencia del mismo, o alcancen una ocupación del 10 % de la superficie total del sector.



CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR.

Artículo 285. Disposición general.

En suelo urbanizable sin sectorizar el Plan General determina:

- Las áreas de esta categoría de suelo, para su posterior sectorización.
- Los usos globales en cada área.
- El aprovechamiento de referencia en cada área.
- Las condiciones técnicas y magnitudes mínimas y máximas para el desarrollo de las actuaciones.
- Los criterios que permitan las delimitaciones sectoriales.
- Las zonas que el Plan delimita para usos lucrativos en cada área incluyen el espacio que deberá destinarse en los planes parciales a reservas de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos previstos en la Ley, así como los viarios vinculantes y orientativos.

Artículo 286. Criterios y condiciones para la sectorización.

Los planes parciales incorporarán un “documento justificativo de la sectorización” que propongan, documento que contendrá:

a) Justificación de la delimitación sectorial. Cada sector integrará entidades territoriales completas con tamaño suficiente para garantizar la coherencia de los trazados que no deben quedar interrumpidos. La delimitación sectorial no podrá excluir enclaves o terrenos colindantes que por su posición razonablemente deban quedar incluidos en el sector. Se considera que los sectores no deben tener superficie inferior a 10 hectáreas.

b) Sistema general de espacios libres. La sectorización comprenderá una previsión de reserva de suelo para sistema general de espacios libres con un mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, en localización adecuada.

c) Sistema general de equipamientos. La sectorización incorporará la reserva de suelo para sistema general de equipamientos en una cuantía determinada en la ficha de cada ámbito.

d) Conexión a sistemas generales. El documento de sectorización resolverá la conexión del sector propuesto a sistemas generales de comunicación viaria y de redes de servicios urbanísticos.

Artículo 287. Régimen transitorio hasta la aprobación del planeamiento parcial.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente plan parcial, los propietarios de suelos en las áreas de suelo urbanizable sin sectorizar podrán usar, disfrutar y disponer de los mismos, conforme a su naturaleza rústica, pudiendo realizar construcciones o usos de carácter provisional en los términos del artículo 74 de las presentes normas urbanísticas.

2. No obstante, podrán realizar, mientras tanto, las siguientes construcciones y usos:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola (no ganadera), cumpliendo los siguientes parámetros:



- Parcela o superficie del terreno mínima: 4 hectáreas. Podrán vincularse varias fincas propiedad del mismo titular aunque su ubicación sea discontinua, quedando vinculadas y no pudiendo enajenarse de forma separada. Para ello deberá aportarse el documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad sobre la indivisibilidad de la finca o agrupación de las fincas de las que disponga en el término municipal.

- Ocupación: 5%.
- Edificabilidad: La que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
- Plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 8 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 15 metros.

b) Vivienda unifamiliar ligada a la explotación, con los siguientes parámetros:

- Parcela o superficie del terreno mínimos: 5 hectáreas. Podrán vincularse varias fincas propiedad del mismo titular aunque su ubicación sea discontinua, quedando vinculadas y no pudiendo enajenarse de forma separada. Para ello deberá aportarse el documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad sobre la indivisibilidad de la finca o agrupación de las fincas de las que disponga en el término municipal. El uso de vivienda será compatible con la existencia de naves agrícolas en la misma parcela.

- Ocupación: máxima de 250 m².
- Edificabilidad: máxima de 250 m².
- Plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 8 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 15 metros.
- Retranqueo a otras edificaciones: 100 metros, salvo las que se encuentren en la misma parcela y sean compatibles con la vivienda.

- La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares.

- Se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

Asimismo, los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes:

- Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.
- Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.
- Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m² por cada 100 m² de edificación permitida.
- La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

c) Construcciones e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de infraestructuras y servicios públicos.

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

Se estará a las condiciones que para este tipo de construcciones e instalaciones se establece en el artículo 293 de las presentes normas urbanísticas



d) Áreas y estaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía, y se integrarán en las áreas de servicio definidas a tal fin por el planeamiento general o especial, o por su planificación sectorial.

No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

Se estará a las condiciones que para este tipo de construcciones e instalaciones se establece en el artículo 293 de las presentes normas urbanísticas.

e) Construcciones e instalaciones que merezcan declaración de interés público, con autorización del Órgano competente, cumpliendo las condiciones que para este tipo de construcciones e instalaciones se establece en el artículo 293 de las presentes normas urbanísticas.

f) En el suelo urbanizable sin sectorizar incluido en el ámbito del Decreto 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, sólo se autorizarán las construcciones cuyo uso esté contemplado en el anexo V del citado plan de ordenación.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. CONCEPTO. CATEGORÍAS. ZONAS Y RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 288. Concepto.

Integran el suelo no urbanizable los terrenos delimitados como tales por el Plan General que deben quedar preservados del proceso urbanizador por:

a) Estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística (suelo no urbanizable de protección específica).

b) Disponer de protección otorgada por el Plan General en razón a sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o por cualquier otra razón justificadora de su condición (suelo no urbanizable protegido por el Plan General).

Artículo 289. Categorías y zonas.

El suelo no urbanizable que delimita el Plan General de San Javier queda comprendido en alguna de las siguientes categorías y zonas:

CATEGORÍAS	ZONAS
DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA	Protección Ambiental y Forestal. NA.
	Protección de vías pecuarias. NV
	Protección de Cauces. NC
	Protección Agrícola de Zonas del Trasvase. NR
	Protección de Infraestructuras de Obras y Servicios Públicos. NI
	Protección del Dominio Público Marítimo-terrestre. NM.
	Protección del Litoral. NL.
PROTEGIDO POR EL PLAN GENERAL	Protección Agrícola. NG



Artículo 290. Régimen de usos.

En el suelo no urbanizable los usos pueden ser permitidos o prohibidos. Los usos que pueden permitirse, conforme a la regulación de cada zona, son los siguientes:

- Forestales y naturalistas.
- Agropecuarios.
- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio agrícola.
- Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.
- Actuaciones específicas de interés público.
- Residencial.
- Usos y construcciones de carácter provisional.

Artículo 291. Usos forestales y naturalistas.

1. Se entiende por tales el conjunto de actividades relacionadas con el cuidado y explotación de masas forestales y espacios naturales, y sus usos complementarios.

2. Para el uso y disfrute de las condiciones naturales de los terrenos que permitan este uso podrán autorizarse obras e instalaciones que no supongan una edificación significativa. Éstas se agrupan en las siguientes categorías:

- Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables y fabricadas de madera, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación o similares.

- Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general se podrán autorizar pérgolas o cubiertas para sombra, pabellones cubiertos sin cerramientos, aseos, vestuarios, mesas, bancos, parrillas, barbacoas, papeleras, contenedores, puntos limpios o similares. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo que su destino sea la de aseos o vestuarios. Las construcciones no podrán superar la altura máxima de 8 metros.

- Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un plan especial.

Artículo 292. Usos agropecuarios.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiéndose como tales la agricultura en regadíos y en secano, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícola, la caza y la pesca.

2. Obras e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria:

a) Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes o casetas de aperos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, corrales, patios de ganado o similares. Serán de obligado cumplimiento los siguientes parámetros:

- Parcela o superficie del terreno mínima: 5.000 m².
- Ocupación: 10%.



- Edificabilidad: La que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
- Plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 8 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 5 metros.

b) Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento,...) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c) Desmontes, aterramientos y rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) o volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m³) de tierra.

d) Captación de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas y los embalses.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y a su legislación específica.

Artículo 293. Almacenes e instalaciones ligados a la actividad productiva del medio agrícola.

Se entiende por tales aquellos usos principalmente vinculados al almacenamiento, manipulación o comercialización de productos de la propia explotación agrícola en naves, cobertizos o instalaciones apropiadas; o los que sin estar vinculados principalmente a la misma lo están a la actividad productiva del medio agrícola.

Serán de obligado cumplimiento los siguientes parámetros:

- Parcela o superficie del terreno mínima: 5.000 m².
- Ocupación: 10%.
- Edificabilidad: La que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
- Plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 8 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 5 metros.

Artículo 294. Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.

1 Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras y servicios públicos; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

2 Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.



3 Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración, o aquellas otras expresamente autorizadas por el organismo del que dependa la obra pública.

4 Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b) Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c) Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: se incluyen en este concepto exclusivamente las estaciones de servicio, hoteles y establecimientos de restauración, las básculas, los puntos de socorro en las carreteras y en el caso de las autopistas o autovías las áreas de servicio vinculadas al proyecto de construcción. Serán de obligado cumplimiento los siguientes parámetros:

- Parcela o superficie del terreno mínima: 2.000 m².
- Ocupación: 10%.
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 8 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 10 metros.

Para su implantación se requerirá autorización por parte del organismo del que dependa la vía, y la correspondiente declaración de actuación específica de interés público de la Comunidad Autónoma en el caso de enclavarse en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, o el informe favorable del órgano u órganos sectoriales correspondientes en el caso de enclavarse en suelo no urbanizable de protección específica.

d) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación.

e) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, tanques de tormenta, limpieza de cauces, drenajes, etc.) en defensa del suelo.

Artículo 295. Actuaciones específicas de interés público.

1. Comprende aquellos usos que pueden autorizarse por el órgano competente de la Administración Regional, por razones justificadas de interés público, fundamentando y justificando su ubicación en suelo no urbanizable y resolviendo adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

2. El procedimiento para su autorización será el previsto en el artículo 86 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.



3. Podrán autorizarse por razón de su interés público, en aquellas zonas donde se permita, los siguientes usos:

a) Residencial:

a.1) Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones agrícolas, cuyo promotor ostente la titularidad de dicho terreno.

a.2) Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal al edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

a.3) Vivienda guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Incluyen los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a los complejos de equipamientos y servicios en el medio rural.

a.4) Residencia especial.

b) Económico-industrial:

b.1) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.

b.2) Grandes establecimientos industriales.

c) Servicios terciarios:

c.1) Centros terciarios integrados.

c.2) Grandes superficies.

c.3) Hotelero y turístico.

c.4) Campamentos de turismo.

c.5) Restauración, espectáculos y ocio vinculados a los usos terciarios relacionados.

d) Equipamientos:

d.1) Deportivo.

d.2) Docente o Educativo.

d.3) Sanitario.

d.4) Asistencial.

d.5) Cultural.

d.6) Administrativo Público.

d.7) Cementerios.

d.8) Defensa.



e) Transportes:

e.1) Aparcamiento-garaje al aire libre.

e.2) Transporte marítimo.

e.3) Transporte aéreo.

4. Los usos de interés público se sujetarán a las siguientes condiciones generales:

4.1. Deberán justificarse las razones que justifican el uso pretendido como de interés público.

4.2. Justificación de su ubicación en el suelo no urbanizable.

4.3. Si se trata de una instalación industrial o terciaria deberá justificar el cumplimiento de la legislación de la actividad que se pretenda desarrollar, así como el cumplimiento del Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las "Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia", sin perjuicio de lo establecido para los usos e instalaciones provisionales en el siguiente artículo.

4.4. El promotor deberá justificar la existencia y, en su caso, la ejecución a su cargo, de los siguientes servicios:

- Acceso rodado.
- Servicio de agua potable.
- Evacuación de aguas fecales depuradas.
- Dotación de energía eléctrica.
- Recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos.

5. Los parámetros urbanísticos para los usos económico industrial, servicios terciarios (salvo el hotelero), equipamientos, transportes y de residencia especial son los siguientes:

- Parcela o superficie de terreno mínima: 4 hectáreas. Podrán vincularse varias fincas propiedad del mismo titular aunque su ubicación sea discontinua, quedando vinculadas y no pudiendo enajenarse de forma separada. Para ello deberá aportarse el documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad sobre la indivisibilidad de la finca o agrupación de las fincas de las que disponga en el término municipal.

- Ocupación: 10%.
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Plantas: 3 plantas.
- Altura máxima: 11 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 5 metros.

6. Los parámetros urbanísticos para los usos residenciales (salvo el residencial especial) son los siguientes:

- Parcela o superficie del terreno mínimos: 5 hectáreas. Podrán vincularse varias fincas propiedad del mismo promotor aunque su ubicación sea discontinua, quedando vinculadas y no pudiendo enajenarse de forma separada. Para ello deberá aportarse el documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad sobre la indivisibilidad de la finca o agrupación de las fincas de las que disponga en el sector. El uso de vivienda será compatible con la existencia de naves agrícolas en la misma parcela.

- Ocupación: máxima de 250 m².
- Edificabilidad: máxima de 250 m².
- Plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 8 metros.



- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 15 metros.
- Retranqueo a otras edificaciones: 100 metros, salvo las que se encuentren en la misma parcela y sean compatibles con la vivienda.
- La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares.
- Se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

7. Los parámetros urbanísticos para el uso hotelero son los siguientes:

- Parcela o superficie de terreno mínima: 4 hectáreas.
- Ocupación: 10%.
- Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- Plantas: 3 plantas.
- Altura máxima: 15 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 5 metros.

Los hoteles de 4 estrellas podrán incrementar su edificabilidad hasta 0,20 m²/m² y disponer de una planta más (4 plantas y 20 metros), y los hoteles de 5 estrellas podrán incrementar hasta 0,25 m²/m² y disponer de dos plantas más (5 plantas y 25 metros).

8. Quedan exentas del cumplimiento de los anteriores parámetros urbanísticos (apartados 5, 6 y 7) todas aquellas construcciones o instalaciones de interés general que sean de promoción pública, ya sea estatal, autonómica o local, y destinadas como equipamiento público a satisfacer alguna función social, si bien deberán ser objeto del correspondiente plan especial cuando la complejidad del programa de necesidades del equipamiento público así lo requiera.

Artículo 296. Usos provisionales.

Este uso comprenderá o permitirá las actividades, obras e instalaciones que no tengan carácter permanente y que puedan autorizarse en los términos del artículo 93 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido del Suelo de la Región de Murcia.

La autorización de usos provisionales en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento requerirá la correspondiente declaración de actuación específica de interés público de la Comunidad Autónoma, y en el suelo no urbanizable de protección específica requerirá la emisión de los correspondientes informes sectoriales de los organismos tanto de la Comunidad Autónoma como del Estado, en su caso.

Los usos provisionales en el suelo no urbanizable no tendrán que ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y en el Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las "Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia".

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS ZONAS.

SECCIÓN 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 297. Protección ambiental y forestal. Zona NA.

1. Concepto. Esta zona integra los espacios naturales o masas forestales que por sus peculiares características disfruten de alguna figura de protección (parque regional, LIC y ZEPA). En el término municipal de San Javier, en concreto, comprenderá:



- NA-1 Arenales de La Llana y Encañizadas.
- NA-2 Playa de la Hita.
- NA-3 Isla Perdiguera.
- NA-4 Isla del Mayor o del Barón
- NA-5 Islas Grosa y El Farallón.

2. Ordenación. La ordenación de estos suelos se llevará a cabo mediante planes de ordenación del correspondiente espacio natural, que deberá aprobar el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Usos. Se permitirán usos forestales y naturalistas; infraestructuras vinculadas a obras y servicios públicos y usos de carácter provisional.

4. Construcciones. Sólo son posibles aquellas construcciones previstas en el correspondiente plan de ordenación de cada espacio. En su defecto, sólo se permitirán, con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, infraestructuras vinculadas a obras y servicios públicos y usos de carácter provisional.

Artículo 298. Protección de vías pecuarias. Zona NV.

1. Concepto. Las vías pecuarias comprenden las rutas o itinerarios de dominio público, por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. En el término municipal de San Javier existen las siguientes vías pecuarias:

Denominación	Anchura (m)	Longitud (m)	Superficie (ha)
Cañada Real de la Raya	75,22	1.350	5,0773
Vereda del Vinco	20,89	12.000	25,0680
Vereda de los Alcázares	20,89	3.500	3,6557
Vereda del Mirador	20,89	600	1,2534
Vereda del Mirador a Pozo Aledo	20,89	4.100	8,5649
Vereda del Camino de la Hilada	20,89	6.000	12,5340
Total		28.550	58,2423

2. Usos. Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, se podrán permitir:

2.1 Usos compatibles: usos tradicionales agrícolas que, no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero; las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha; serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

2.2 Usos complementarios de las vías pecuarias serán el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2.3 Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

3. Construcciones. No se permite ningún tipo de construcción, salvo las instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de las actividades previstas en el apartado anterior 2.3, conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias para las ocupaciones temporales, que en todo caso precisará de informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.



Artículo 299. Protección de cauces. Zona NC.

1. Definición de cauce. Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

2. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

3. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

4. Queda sujeto a autorización por parte del organismo de cuenca, en la zona de policía de 100 metros de anchura, el desarrollo de las siguientes actividades o usos:

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

5. Construcciones. No se permitirá ningún tipo de construcción salvo instalaciones de carácter provisional que autorice el organismo de cuenca.

Artículo 300. Protección agrícola del trasvase. Zona NR.

1. Concepto. El suelo de protección agrícola, es aquel que cuenta con una alta capacidad agrológica, y tiene asegurado el suministro de agua por la planificación hidrológica, lo que le confiere un alto valor productivo a proteger y potenciar.

2. Ámbito. Comprende los terrenos situados entre el canal del trasvase Tajo-Segura y una línea coincidente con la carretera N-332 de circunvalación de San Javier.

3. Usos. En estos suelos podrán autorizarse los siguientes usos:

- Forestales y naturalistas.
- Agropecuarios.
- Almacenes e instalaciones de almacenaje, clasificación, envasado y distribución ligadas a la actividad productiva del medio agrícola.
- Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.
- Grandes infraestructuras, consideradas con un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.
- Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y demás instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.



- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 metros cuadrados, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto semejante sobre el medio físico.

- Podrán autorizarse usos provisionales en los términos expresados en el artículo 157 de las presentes normas urbanísticas. Los usos provisionales en el suelo no urbanizable no tendrán que ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y en el Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las “Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia”.

4. Construcciones. Los parámetros urbanísticos de aplicación a las construcciones que, conforme a los usos autorizados en este tipo de suelo puedan realizarse, serán los previstos en los artículos 292, 293, 294 y 295 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 301. Protección de infraestructuras. Zona NI.

1. Concepto. Comprende los suelos donde se encuentran o se proyectan las construcciones y actividades vinculadas con la ejecución, mantenimiento y conservación de obras y servicios públicos.

2. Usos. En los términos del artículo 293 de las presentes normas urbanísticas, se podrán permitir:

- Instalaciones provisionales para ejecución de la obra pública.
- Instalaciones o construcciones necesarias para el mantenimiento de la obra pública.
- Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera.
- Instalaciones o construcciones de infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- Obras de protección hidrológica.

3. Construcciones. Solo se permitirán aquellas construcciones apropiadas con las necesidades de la ejecución, mantenimiento y servicio de obras y servicios públicos, que autorice el organismo del que dependa dicha obra o servicio público.

4 Eco-Parque. En el espacio de titularidad municipal reservado con destino a eco-parque se permitirá la ejecución de construcciones cuyo uso esté relacionado con la actividad principal del eco-parque, y aplicándose los siguientes parámetros urbanísticos:

- Parcela o superficie de terreno mínima: Libre.
- Ocupación: Libre.
- Edificabilidad: 0,20 m²/m².
- Plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 10 metros.
- Retranqueos a viales, caminos y lindes: mínimo 5 metros.

En el eco-parque se permitirán construcciones de uso residencial, vinculado al uso fundamental.

Artículo 302. Protección del dominio público marítimo-terrestre. Zona NM.

1. Concepto. Conforme a la Ley de Costas, integran el dominio público marítimo-terrestre:



- La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y el límite donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos.
- Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, estas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa.
- Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
- Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.
- Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar (salvo que sean inundados artificial y controladamente, como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto, siempre que antes de la inundación no fueran de dominio público), y en todo caso tendrán esta consideración los terrenos inundados que sean navegables.
- Los terrenos acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.
- Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo que sean desafectados.
- Los islotes en aguas interiores y mar territorial.
- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.
- Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
- Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.
- Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo que sean desafectados.
- Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

2. Usos y construcciones. La utilización del dominio público marítimo terrestre se realizará conforme a lo regulado en el Título III (artículos 31 a 81) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Artículo 303. Protección del litoral. Zona NL.

1. Concepto. Incluye espacios del litoral que careciendo de otro tipo de protección, el Plan General considera que se deben impedir transformaciones urbanísticas en suelos de alta fragilidad paisajística.
2. Usos. Se permiten los siguientes usos:
 - Forestales y naturalistas.



- Agropecuarios: sólo las actividades agrícolas, no siendo posible las explotaciones ganaderas ni almacenes agrícolas.
- Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.
- Campamentos de turismo.
- Usos provisionales.

3. Construcciones. No se permitirá ningún tipo de construcción salvo las ajustadas a los usos permitidos.

Los campamentos de turismo precisarán de un plan especial de complejo o instalación turística que se sujetará a las siguientes condiciones:

- El índice de edificabilidad máxima no superará 0,1 m²/m².
- Se deberá estudiar y resolver las soluciones de acceso adecuadas.
- Se estudiará y resolverá las redes de servicios necesarias para el funcionamiento del establecimiento.
- Se justificará la integración ambiental y paisajística del establecimiento turístico.

SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLAN GENERAL.

Artículo 304. Protección agrícola. Zona NG.

1. Concepto. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica situados al norte del Canal del Campo de Cartagena, no incluidos en la zona regable del trasvase Tajo-Segura, pero transformados al regadío casi en su totalidad, y también suelos situados entre la antigua N-332 y el Mar Menor.

2. Usos. Serán usos permitidos:
- Forestales y naturalistas.
 - Agropecuarios.
 - Almacenes e instalaciones de almacenaje, clasificación, envasado y distribución ligadas a la actividad productiva del medio agrícola.
 - Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.
 - Actuaciones específicas de interés público.
 - Usos provisionales.

3. Construcciones. Los parámetros urbanísticos de aplicación a las construcciones que, conforme a los usos autorizados en este tipo de suelo puedan realizarse, serán los previstos en los artículos 292, 293, 294 y 295 de las presentes normas urbanísticas.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 305. Concepto y clases.

1. Los sistemas generales comprenden los suelos sobre los que se asientan o proyectan los edificios, actividades e instalaciones que integran la estructura general y orgánica del municipio, prestando servicio a la totalidad del mismo, a una parte importante del municipio o a ámbitos territoriales más amplios.



2. Los sistemas generales se diferencian en las siguientes clases:

a. Sistema general de comunicaciones viarias. Integra los espacios destinados a autopistas, autovías y las principales vías de comunicación que aparecen en los planos del Plan General, con código VR, incorporando las autopistas nacionales; las autovías regionales; las carreteras nacionales, carreteras regionales y ejes estructurantes urbanos.

b. Sistema general de equipamientos (EQ-G). Comprende los suelos destinados a los equipamientos de mayor importancia, con vocación de prestación de servicios a todo el municipio, parte importante del mismo o ámbito mayor. Aparecen con el código EQ-G en los planos del Plan General.

c. Sistema general de espacios libres (ELG). Comprende los suelos destinados a los denominados parques generales del municipio.

d. Sistema general de comunicaciones aéreo-portuarias y suelos afectos a la defensa nacional (ADG). Comprende el suelo propio de la Academia General del Aire y del aeropuerto. El suelo destinado al aeropuerto deberá ordenarse a través de un plan especial, que se formulará por el ente público Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea acorde con las previsiones contenidas en el correspondiente Plan Director del aeropuerto, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Artículo 306. Régimen de adscripción y obtención.

1. El suelo destinado a sistema general puede quedar adscrito:

- a. A un área de suelo urbanizable sin sectorizar.
- b. A un sector concreto de suelo urbanizable sectorizado.
- c. A un conjunto de sectores de suelo urbanizable.

2. Los suelos destinados a sistemas generales tendrán el mismo aprovechamiento que corresponda al área o sector al que se vinculen o adscriban sin que computen como superficie del mismo.

3. En los planos del Plan General y en las fichas de cada sector quedará determinada la adscripción concreta que corresponda a cada suelo de sistema general respecto de un área o sector de suelo urbanizable.

4. Los suelos destinados a sistemas generales se incorporarán al dominio público a través de alguno de los siguientes procedimientos:

a. Por ocupación directa, si está aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

b. Por cesión obligatoria y gratuita, cuando se apruebe el Proyecto de reparcelación de la unidad de actuación donde reciba aprovechamiento el sistema general.

c. Por expropiación.

d. Por cualquier otro título válido en Derecho.



Artículo 307. Régimen de usos.

1. Los suelos propios de sistemas generales deberán destinarse a aquellos usos y actividades que correspondan a su naturaleza y finalidad, pudiendo realizarse las construcciones, instalaciones u obras propias de su destino.

2. En los suelos destinados a sistemas generales que deban incorporarse, por su naturaleza, a dominio público, hasta tanto se produzca tal incorporación solo se permitirá que se puedan desarrollar actividades de cultivos agrícolas e instalaciones o usos de carácter provisional.

TÍTULO IX. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 308. Alcance.

Las normas generales de protección del medio ambiente regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de San Javier, las condiciones de protección medioambientales.

Artículo 309. Responsabilidades en la protección del medio ambiente.

En materia de responsabilidad ambiental, habrá de estarse tanto a la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, así como a la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

3. La responsabilidad alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

Artículo 310. Preservación del paisaje tradicional.

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Se protegen los espacios naturales y los puntos o lugares de interés geocultural, impidiendo actuaciones que alteren sus características.

c) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego.

d) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.



e) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, etc.

f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

g) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

h) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

i) Protección de especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES.

Artículo 311. Espacios a proteger.

En el término municipal de San Javier resultan protegidos los siguientes espacios naturales:

- Salinas y arenales frente a San Pedro del Pinatar.
- Espacios abiertos e Islas del Mar Menor.
- Islas e islotes del litoral Mediterráneo.

Artículo 312. Ordenación y régimen de protección.

La ordenación de estos espacios naturales se llevará a cabo a través del correspondiente planeamiento específico de ordenación de cada espacio natural, que se sujetará a lo dispuesto en las directrices y plan de ordenación territorial del litoral de la Región. Dicho planeamiento hará compatibles el respeto de los valores ambientales de la zona, con su adecuada puesta en valor y el desarrollo social del área afectada, coordinándose con los instrumentos de ordenación del territorio y prevaleciendo sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El régimen de protección y usos de estos espacios estará contenido en dicho plan de ordenación específico y su gestión vendrá contenida en el plan rector de uso y gestión de cada espacio natural.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 313. Protección de cauces.

1. Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas se definen los cauces, riberas y márgenes de la siguiente forma:

a) El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.



c) Las márgenes son aquellos terrenos que lindan con los cauces que están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de San Javier, se someterá a autorización del organismo competente de cuenca. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, ramblas y barranqueras, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

3. Podrán autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y las correspondientes licencias de obras y actividad.

Artículo 314. Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. El saneamiento de viviendas aisladas o situadas en lugares donde no exista red de alcantarillado, se hará según lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y la ordenanza municipal.

Artículo 315. Vertidos líquidos.

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. La licencia de actividad podrá facultar a su titular para realizar, en las condiciones que se establezcan, vertidos de aguas residuales industriales a la red de saneamiento, de conformidad con lo establecido en la normativa municipal vigente.

Cuando tales vertidos tengan especial incidencia para la calidad de las aguas pertenecientes al dominio público hidráulico, han de ser informados favorablemente por el organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la licencia de actividad, de acuerdo con lo establecido en la legislación de aguas.

La licencia de actividad comprenderá las condiciones relativas a las instalaciones de pretratamiento o depuración del vertido y demás medidas atinentes al vertido a la red de saneamiento.

Artículo 316. Calidad del agua para el consumo humano. Licencias urbanísticas.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 140/2003, 7 de febrero, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de Calidad del Agua de Consumo Humano, serán necesarias las autorizaciones establecidas.



Artículo 317. Medidas de reducción de consumo de agua.

Serán de aplicación las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua previstas en la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA.

Artículo 318. Aplicación.

Las masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones del presente Plan serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Las situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.

Artículo 319. Criterios de intervención y conservación.

1. La tala de árboles situados en masas o alineaciones arbóreas o arbustivas sujetas a las determinaciones de este Plan quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

Artículo 320. Alcance de la protección de la flora silvestre.

La protección de la que gozan las especies de flora silvestre es la prevista en la legislación vigente, y en concreto, en el Decreto 50/2003, de 30 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales, así como la legislación que se establezca en el futuro, correspondiendo al Ayuntamiento de San Javier la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora y el paisaje natural del municipio.

Las actuaciones urbanísticas que se pretendan ejecutar en parcelas de La Manga del Mar Menor que incluyan alguna de las especies protegidas, tales como la "echinophora spinosa" y el "asparagus maritimus", deberán obtener previamente a la concesión de la licencia municipal, la correspondiente autorización del órgano autonómico competente, actualmente la Dirección General de Medio Ambiente, para su conservación o trasplante dentro de la misma parcela afectada o su trasplante a una zona de dominio público.

Artículo 321. Protección del arbolado.

En los proyectos de actividades, construcciones o infraestructuras se deberán prever las medidas necesarias en las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas para evitar ocasionar daños a los árboles existentes en el entorno, sean cuales fueran su edad y tamaño.



La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo.

Al concederse la licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

CAPÍTULO 5. CAMINOS TRADICIONALES.

Artículo 322. Objeto.

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de San Javier: caminos públicos, vías pecuarias o similares.

2. Las razones de protección de los caminos tradicionales son de índole diversa:

a) Cultural: Las vías pecuarias, que con muchos de los caminos tradicionales, son elementos de la historia pecuaria de San Javier, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.

b) Ambiental: Un gran número de los caminos se encuentran integrados en el medio natural del municipio y atraviesan parajes de interés agrario y de interés para la conservación de vegetación natural al servir de vivares de fauna, etc.

c) Económico: Los caminos son el soporte para actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.

d) Recreativo: Son útiles para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad murciana (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).

e) Suelo público: Tratándose de suelo público o, en el caso de las vías pecuarias dominio público, conlleva la obligación de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 323. Criterios de protección.

Será de aplicación la siguiente normativa:

a) Lo estipulado por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

b) Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

c) Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN JAVIER.

Artículo 324. Alcance de la protección de la fauna silvestre.

La protección de la que gozan las especies de fauna silvestre es la de la normativa que le es propia, así como la derivada de su aplicación y desarrollo, que corresponde en todo momento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas por el Estatuto de Autonomía y la Ley Orgánica 4/1994 que lo reforma.



La protección de la que goza la fauna silvestre es la prevista en la legislación vigente, y en concreto, en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre de la Región de Murcia, así como la legislación que se establezca en el futuro, correspondiendo al Ayuntamiento de San Javier la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la fauna y los hábitats naturales del municipio.

Artículo 325. Protección de nidos de especies protegidas.

Cualquier obra susceptible de generar daños en especies protegidas por la legislación vigente (derribos, obras de rehabilitación de fachadas, cubiertas o exteriores, etc.), deberá justificar por técnico competente la inexistencia de nidos cuando se realicen durante los meses de marzo a agosto, ambos inclusive. En caso afirmativo deberá obtenerse la autorización de la Consejería de Medio Ambiente para su traslado o destrucción.

CAPÍTULO 7. CERRAMIENTOS DE PARCELA EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 326. Aplicación.

El cerramiento o vallado de parcelas es un acto sometido a la obtención de la preceptiva licencia, en cuya solicitud deberá justificarse la necesidad del vallado en función de la categoría de protección del suelo y el uso al que se destine.

Artículo 327. Cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencia de cerramiento de parcela frente a caminos de uso público deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La línea de cerramiento de la parcela se situará a 4,00 metros del eje del camino, y cuando se trate de viales, conocidos como carreteras o trazas del trasvase, la línea de cerramiento de la parcela se situará a 6,00 metros del eje del vial.

b) En ningún caso, el vallado podrá invadir o cerrar el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, etc.)

2. La línea de cerramiento de parcela frente a caminos de uso privado se podrá situar en el mismo lindero de la finca.

3. La altura máxima del cerramiento de las parcelas en el suelo no urbanizable de protección agrícola o protegido por el planeamiento no podrá ser superior a 2,50 metros medidos desde el nivel del terreno natural. La parte inferior del cerramiento podrá ser de fábrica o muro opaco al que habrá que dotar de una serie de huecos a nivel del terreno que aseguren el paso de las escorrentías de aguas pluviales. El muro opaco no podrá sobrepasar la altura de 0,80 metros medida sobre el nivel del terreno. Desde esta altura y hasta los 2,50 metros de altura máxima podrán realizarse cerramientos contruidos con elementos diáfanos y permeables, tales como verjas, celosías, setos vegetales, mallas metálicas, alambradas o similares. Los huecos que se han de practicar en el muro inferior opaco deberán disponer de unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de longitud por 0,40 metros de altura, permitiendo su cerramiento mediante elementos lineales que compartimenten el hueco libre en un número de partes igual o inferior a 4, con dimensiones mínimas cada una de ellas de 0,60 x 0,20 metros, procurando no impedir el paso de las aguas de escorrentías. La disposición de estos huecos deberá ser tal que la distancia entre los ejes verticales de los mismos no sea superior a 2,20 metros.

4. En el suelo no urbanizable de protección ambiental y forestal (Zona NA) el cercado metálico responderá en su totalidad a las características del cinegético, con el fin de permitir el flujo de la fauna, y no podrá superar la altura de 1,50 metros. Se entenderá por cercado cinegético el que posea las



siguientes características: el área mínima de retículos que la deberán conformar será de 300 cm² al menos, con una dimensión mínima de los lados de 10 cm., y en la hilera situada a 60 cm. del borde inferior de la malla, los retículos deberán tener por lo menos un área de 600 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.

5. Se prohíbe expresamente, en cualquiera de los suelos no urbanizables, la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

6. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

CAPÍTULO 8. TENDIDOS ELÉCTRICOS.

Artículo 328. Aplicación.

Será de aplicación el artículo 31 de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre de la Región de Murcia, y sin perjuicio de los contenidos de obligado cumplimiento del mismo, será de aplicación a los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable, así como en terrenos del sistema general de infraestructuras eléctricas.

Asimismo, será de aplicación el Real Decreto 1432/ 2008, de 29 de agosto, que establece medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Artículo 329. Tipología de tendido eléctrico.

Los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable y en terrenos de sistemas generales de infraestructuras eléctricas deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas, así como los siguientes criterios de diseño:

a) Los aisladores rígidos están prohibidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.

b) No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire, colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.

c) En aquellos transformadores que deban estar a la intemperie, el puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado.

d) En relación a los apoyos:

Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.

Se deberán priorizar la instalación de apoyos “al tresbolillo” o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kv.

e) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.



CAPÍTULO 9. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 330. Contenido ambiental de las revisiones del Plan General.

1. Cualquier revisión del Plan General, de acuerdo con la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y con la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, precisará el trámite de una evaluación ambiental estratégica que determine la incidencia de las propuestas sobre el medio ambiente y diseñe las pertinentes medidas, preventivas y correctoras bien de aplicación directa, o de desarrollo en otras fases de planeamiento.

2. La Evaluación ambiental estratégica tendrá los contenidos establecidos en las normas anteriormente citadas.

Artículo 331. Planeamiento de desarrollo.

Respecto al planeamiento de desarrollo, habrá que estar a legislación básica estatal, a las previsiones del Título V sobre evaluación ambiental de planes y programas de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, que se remite expresamente a su Anexo IV, y a las normas de desarrollo reglamentario dictadas por el Estado o la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el ámbito de sus respectivas competencias.

CAPÍTULO 10. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES.

Artículo 332. Regulación.

La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y a la ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

Artículo 333. Máximos niveles de ruido permitido.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido, los niveles límite tolerables tanto en el medioambiente exterior como en el interior de edificaciones, en régimen de día y noche, serán los contenidos en los Anexos I y II de dicho Decreto Regional.

Artículo 334. Planeamiento de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo para suelos urbanos y urbanizables que ordenen sectores colindantes con autopistas, autovías, aeropuerto o suelos de uso global económico-industrial, deberán incorporar una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atenderá a los criterios y directrices señalados en el Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido.

Artículo 335. Aislamiento acústico en nuevas edificaciones.

1. En todos los edificios de nueva construcción los cerramientos deberán contemplar, respecto a aislamiento acústico, lo preceptuado por la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación en la Región de Murcia, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación, y el por Real Decreto 1.371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR de protección frente al ruido.



2. En cualquier caso el aislamiento acústico en las nuevas construcciones será aquél que permita que no se superen los niveles del Anexo II del Decreto 48/1998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido.

CAPÍTULO 11.

FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

Artículo 336. Utilización de energía solar.

Como medidas tendentes al ahorro energético, de conformidad con la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia, y el Real Decreto 1.027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones térmicas en los Edificios, se establece como obligatorio en los nuevos desarrollos la instalación de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria y el calentamiento del agua de las piscinas, y como recomendable para el apoyo a la calefacción. Asimismo, se recomienda el diseño de las construcciones con parámetros bioclimáticos y de arquitectura tradicional, primando el aislamiento y el uso de la vegetación para la protección solar.

Artículo 337. Reducción de la contaminación lumínica.

Para reducir la contaminación lumínica y favorecer el ahorro energético, el alumbrado público dispondrá de luminarias que dirijan la luz hacia el suelo, más eficientes que las que arrojan luz cenital, ajustando el cálculo a las necesidades concretas de uso. Se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se favorecerá el uso de lámparas de tipo vapor de sodio de alta presión o, preferentemente, de baja presión, de modo que aumente la eficiencia lumínica y se reduzca el consumo energético.

CAPÍTULO 12. GESTIÓN DE RESIDUOS.

Artículo 338. Objeto.

El objeto del presente capítulo es determinar los mecanismos que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de San Javier, así como, en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias normativas de este Plan General Municipal de Ordenación, respetando lo preceptuado en la vigente Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados, y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 339. Residuos de la construcción.

1. Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación y/o movimientos de tierra:

2. Son residuos de la construcción inertes aquellos que originados en las actividades citadas en la definición anterior presentan las características de inertización descritas en la Directiva europea 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (artículo 2, punto e). En concreto son los residuos relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuos (CER) publicado en el BOE nº 7, de 8 de enero de 1999:

CODIGO	RESIDUO
17 01 01	Hormigón
17 01 02	Ladrillos
17 01 03	Tejas y materiales cerámicos
17 01 04	Materiales de la construcción derivados del yeso
17 01 05	Materiales de la construcción derivados del amianto
17 02 01	Madera
17 02 02	Vidrio



17 02 03	Plástico
17 03 01	Asfalto que contiene alquitrán
17 03 02	Asfalto que no contiene alquitrán
17 03 03	Alquitrán y productos alquitranados
17 04 01	Cobre, bronce, latón
17 04 02	Aluminio
17 04 03	Plomo
17 04 04	Zinc
17 04 05	Hierro y acero
17 04 06	Estaño
17 04 07	Metales mezclados
17 04 08	Cables
17 05 01	Suelos y piedras
17 05 02	Lodos de drenaje
17 06 02	Otros materiales de aislamiento
17 07 01	Residuos de la construcción y demolición mezclados

Además deben considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc.; rocas procedentes de los procesos anteriores, y áridos.

3. Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que, originados en las actividades citadas en la primera definición, figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 833/1988, de 20 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, (derogada por la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y derogada ésta a su vez por la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados) así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo europeo de residuos CER:

CODIGO	RESIDUO
08 00 00	Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), pegamentos y sellantes.
13 00 00	Aceites usados.
14 00 00	Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes.
16 00 00	Residuos no especificados en otra categoría del catálogo.
17 06 01	Materiales de aislamiento que contienen amianto.

Artículo 340. Vertidos de residuos inertes de la construcción.

Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados deberán separarse en la propia obra del resto de residuos y ser entregados a gestor autorizado.

Artículo 341. Residuos en obras de nueva planta.

Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

Artículo 342. Residuos en obras de construcción en general. Ordenanza Municipal sobre higiene urbana y gestión de residuos.

El tratamiento y gestión de los residuos en el término municipal de San Javier se encuentra regulado en la Ordenanza Municipal reguladora de la Higiene Urbana y de la Gestión de Residuos, publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 72, de 27 de marzo de 2002.



TÍTULO X. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.

Artículo 343. Aplicación y objeto.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como edificios y bienes catalogados en la memoria de ordenación y gestión del Plan General.

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

Artículo 344. Niveles de protección.

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

- a) Grado 1: Protección integral.
- b) Grado 2: Protección estructural.
- c) Grado 3: Protección parcial.

Artículo 345. Condiciones de uso.

1. En las edificaciones protegidas se permiten los usos de la zona en que se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de zona.

Artículo 346. Obras a realizar en los edificios catalogados.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Artículo 347. Normas supletorias.

1. Supletoriamente, y para lo no regulado por las normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, debiendo prevalecer en la actuación la voluntad conservadora de las características que han dado lugar a la protección.

2. Para los monumentos declarados bienes de interés cultural (B.I.C.) y sus entornos, será de aplicación la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, no pudiendo realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble declarado B.I.C. o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural.

Los escudos adosados a fachada son bienes de interés cultural conforme a la disposición transitoria primera de la citada Ley 4/2007, y les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

Requerirán la aprobación de la Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural, las actuaciones en los entornos de los B.I.C. que:

1º.- La demolición o nueva construcción de inmuebles incluidos en el área del entorno de un B.I.C., que puedan alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

2º.- Cualquier actuación en los edificios medianeros con los inmuebles declarados B.I.C.



Conforme al artículo 42 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, el entorno de los monumentos estará constituido por el espacio y, en su caso, por los elementos en él comprendidos, cuya alteración pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación o a su estudio.

Artículo 348. Definición y condiciones particulares de la protección integral. Grado 1.

1. El nivel de protección integral es el asignado a los bienes urbanos o elementos arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Las obras permitidas en estos edificios son las de restauración y conservación, y siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la protección integral.

3. No se permitirá aumento de volumen, ni mayor aprovechamiento del volumen original; aunque se pueda autorizar cambios de usos y funciones que respeten su carácter siempre que no atenten contra los valores del inmueble.

Artículo 349. Definición y condiciones particulares de la protección estructural. Grado 2.

1. Los bienes urbanos o elementos arquitectónicos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas tendentes a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales, tanto desde el punto de vista compositivo o formal como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevarán la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas que lo hicieron posible.

Artículo 350. Definición y condiciones particulares de la protección parcial. Grado 3.

1. El nivel de protección parcial es el asignado a los edificios que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha, tales como las fachadas, así como remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos del interior.

2. Las obras permitidas en este nivel de protección son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Artículo 351. Seguridad, salubridad y ornato.

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

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



Artículo 352. Sustitución de edificios catalogados en estado de ruina.

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

2. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas se producirá en los supuestos establecidos en la legislación urbanística aplicable, y de conformidad con lo previsto en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

3. En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser objeto de conservación. Cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería,...) para integrarlos al nuevo edificio, previo inventario de los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. La reconstrucción o incorporación de elementos antiguos se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

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

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

a) Niveles de protección integral y estructural: No podrán variarse las condiciones de edificabilidad, ni alterarse el volumen previo a la sustitución.

b) Nivel de protección parcial: Las condiciones de edificabilidad se regirán por las de la normativa aplicable en la zona, siempre y cuando las nuevas partes incorporadas se integren en el edificio siguiendo las proporciones, ritmos, tamaño de huecos, materiales y tipología, equivalentes a las que existían en el edificio.

c) Edificios incluidos en el entorno de un B.I.C.: deberán contar con autorización de la administración competente.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 353. Protección de yacimientos arqueológicos.

Áreas con yacimientos arqueológicos:

1. En el término municipal de San Javier existen cinco yacimientos catalogados en la Carta Arqueológica Regional, que son los siguientes:

NOMBRE	PARAJE/LUGAR	EXP.	CULTURA PREDOMINANTE	FUNCIÓN	COORDENADAS U.T.M.		
					X	Y	Z
La Esparteña I	El Puertecico	828/98	Romano	Indeterminado	694.250	4.174.800	20
La Esparteña II	La Esparteña	829/98	Romano	Indeterminado	694.250	4.171.635	20
La Grajuela	La Grajuela	877/90	Romano	Hábitat	391.350	4.189.320	33
Isla Perdiguera	El Puertecico	208/90	Romano	Económica	694.250	4.175.975	4
Isla Perdiguera II	Isla Perdiguera	830/98	Romano	Indeterminado	693.825	4.175.275	20



2. En la emisión de informes urbanísticos relativos a terrenos comprendidos en estas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidas a determinaciones de la presente normativa.

Artículo 354. Actuaciones en áreas con yacimiento arqueológico conocido.

1. En la instrucción de expedientes relativos a obras de nueva planta, remociones de tierra o excavaciones, en las áreas con yacimientos arqueológicos conocidos, se actuará de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) El promotor del expediente deberá proponer un técnico arqueólogo que presentará informe indicando si es precisa excavación con metodología arqueológica o si es suficiente una supervisión arqueológica de las obras. En el primer caso redactará un proyecto de excavación arqueológica.

b) El Ayuntamiento remitirá las actuaciones a la Dirección General de Cultura para que resuelva sobre la designación del técnico arqueólogo y la decisión de si se debe realizar excavación arqueológica, conforme al proyecto presentado, o si es suficiente supervisión arqueológica, autorizando en cualquier caso el desarrollo de las actuaciones.

c) Finalizada la actuación de excavación arqueológica supervisión, el técnico arqueológico de la propiedad emitirá informe relativo al resultado de las actuaciones, hallazgos producidos y su grado de valoración.

d) La Dirección General de Cultura, a la que se enviará dicho informe, dictará resolución mediante la cual, a la vista de la documentación remitida, resolverá sobre la valoración de los restos arqueológicos y la incidencia, en su caso, sobre el proyecto constructivo.

e) A la vista de la resolución de la Dirección General de Cultura, deberá adecuarse el proyecto constructivo a las indicaciones sobre necesidad de conservación de restos arqueológicos.

Artículo 355. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable. En cualquier caso, y de conformidad con el artículo 57 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con las órdenes de ejecución de actuaciones paleontológicas y arqueológicas, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá ordenar la ejecución de cualquier actuación arqueológica o paleontológica cuando se conozca o presuma la existencia de restos de interés arqueológico o paleontológico.

A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

Artículo 356. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

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

a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.

b) Integración de las construcciones en una solución arquitectónica que no menoscabe los restos.

c) Integración en espacios abiertos y en una solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.



CAPITULO 3. PROTECCION DE ÁRBOLES HISTÓRICOS Y MONUMENTALES.

Artículo 357. Contenido y alcance de la catalogación.

El catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos, de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Artículo 358. Niveles de catalogación.

1. Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este catálogo.
2. El listado de árboles o conjuntos protegidos es el que se relaciona en el punto siguiente, expresando su nombre común, nombre científico, número de ejemplares y localización en el término municipal de San Javier.
3. El catálogo es de carácter abierto, y podrá ser ampliado en el tiempo, incorporando al mismo aquellos árboles, conjuntos, arboledas, masas arbóreas o arbustivas, alineaciones de interés, etc., que el Ayuntamiento de San Javier estime deban ser afectados por el presente régimen de protección.

FICHA CATALOGO	ESPECIE	LOCALIZACION
1	<i>Ceratonía siliqua</i> Garrofero, algarrobo	Localidad: El Hondo. Se sitúa junto a la carretera San Javier-Mirador, en la puerta de una casa.
2	<i>Ceratonía siliqua</i> Garrofero, algarrobo	Localidad: Casa de los Vidales de Arriba. Se sitúa junto a la carretera San-Javier-Dolores de Pacheco, en la puerta de un almacén a escasos metros de la calzada.
3	<i>Pinus halepensis</i> Pino carrasco	Localidad: La Calavera Se sitúa entre el Molino del Tío Andrés y La Calavera, a menos de 1 km. de la primera población.
4	<i>Pinus halepensis</i> Pino carrasco	Localidad: Ciudad del Aire. Se encuentra enclavado en el mismo casco urbano de la Ciudad del Aire, en una casa de la calle Cuatro Vientos.

Artículo 359. Alcance de la protección.

1. Se prohíbe la tala o transporte (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.
2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un técnico del Servicio Municipal de Parques y Jardines.
3. Con carácter general se prohíbe lo siguiente:
 - a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso que se pretenda la multiplicación del ejemplar.
 - b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el Servicio Municipal de Parques y Jardines indique una mayor distancia para ello, siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.



c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 360. Normas para los conjuntos.

Para el caso de conjuntos, masas, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El Servicio Municipal de Parques y Jardines fijará los criterios que deben seguirse al respecto.

Artículo 361. Otras normas de protección.

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo

Artículo 362. Conservación del nivel freático.

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

Artículo 363. Mejoras y cuidados de los elementos catalogados y de su entorno.

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.

2. El Servicio de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, etc.) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.****ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO PROCEDENTES DE PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO QUE HAN CULMINADO SU PROCESO URBANÍSTICO.**

Los planeamientos de desarrollo que se relacionarán a continuación quedan incorporados al Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de San Javier, así como también sus modificaciones aprobadas definitivamente, manteniendo su vigencia en cuanto a sus determinaciones en materia de planeamiento, gestión, desarrollo y ejecución urbanística, pasando a integrarse dentro del suelo urbano consolidado con sus correspondientes normas particulares de zona de aplicación directa, sin ser incluidas en el Plan General Municipal de Ordenación fichas de planeamientos de desarrollo para los ámbitos siguientes, ordenados según núcleos urbanos:

NÚCLEO URBANO DE SAN JAVIER

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Unidad de Actuación nº 1 "Los Seguras"	UA-SJ-1	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Unidad de Actuación nº 6 "Los Migalos"	UA-SJ-6	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Unidad de Actuación nº 11A "Residencial Gloria"	UA-SJ-11A	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Unidad de Actuación nº 14 "Riolí", "Ampliación Colegio Público "Severo Ochoa"	UA-SJ-14	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial Torre Mínguez Adaptado-Revisado	UA-SJ-20	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial Torre Mínguez Adaptado-Revisado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Unidad de Actuación nº 23 "Caserón El Recuerdo"	UA-SJ-23	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Plan Especial de Reforma Interior "Polideportivo"	PE-SJ-1	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Casa Grande"	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Los Urreas II"	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Industrial Actividades Económicas
Plan Parcial "Ciudad Jardín"	PP-SJ-1	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Senda de El Recuerdo" Modificado-Ampliado, UE A	PP-SJ-2A	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Venta El Pino" Unidad de Ejecución A	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Industrial Actividades Económicas
Plan Parcial "Erosmer", "C.C. Dos Mares" Unidad de Ejecución II	PP-SJ-5B	Suelo Urbano Consolidado	Terciario Comercial Actividades Económicas
Plan Parcial "El Pino II"	PP-SJ-8	Suelo Urbano Consolidado	Terciario Comercial Actividades Económicas
Plan Parcial "Sector II-2", "Alto del Villar" Unidad de Ejecución 1	PP-SJ-10 Unidad de Ejecución 1	Suelo Urbano Consolidado	Industrial Actividades Económicas



NÚCLEO URBANO DE SANTIAGO DE LA RIBERA

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Plan Parcial "Torre Mínguez", Fase A -URSESA-	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Unidad de Ejecución 3 del Plan Parcial "Torre Mínguez" Adaptado-Revisado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "El Villar"	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad

NÚCLEO URBANO DE RODA

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Unidad de Actuación nº 3 "Roda"	UA-RD-3	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Plan Parcial "Euro-Roda"	PP-RD-1	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Roda Golf"	PP-RD-3	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de mínima Densidad

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

MODIFICACIONES DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO GENERAL INCORPORADAS AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN.

Las Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas con carácter definitivo antes de la entrada en vigor del Plan General Municipal de Ordenación Urbana quedan incorporadas al mismo, así como las que, aún no habiendo alcanzado su aprobación definitiva, mantengan su tramitación administrativa hasta su total conclusión y ejecutividad, momento en el cual pasarán a integrarse y serán incorporadas al mismo con todas las determinaciones que resulten finalmente aprobadas con carácter definitivo, sin que ello suponga una Modificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, por aplicación de lo estipulado en el apartado 5) del artículo 4 de las presentes normas urbanísticas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el citado artículo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO PROCEDENTES DE PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO QUE NO HAN CULMINADO SU PROCESO URBANÍSTICO.

Los planeamientos de desarrollo que se relacionarán a continuación quedan incorporados al Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de San Javier, manteniendo su vigencia en cuanto a sus determinaciones en materia de planeamiento, gestión, desarrollo y ejecución urbanística hasta tanto sean culminadas todas sus fases, de acuerdo con sus correspondientes Programas de Actuación, pasando a integrarse transitoriamente dentro del Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado (según corresponda, en función de la fase concluida de su proceso urbanístico), fijando sus correspondientes Normas Particulares de Zona de aplicación directa e incluyéndose en el Plan General Municipal de Ordenación sus correspondientes fichas de planeamientos de desarrollo, de forma transitoria, hasta la culminación total de sus procesos urbanísticos. Los ámbitos de planeamiento que se encuentran en las circunstancias antes dichas son los siguientes, ordenados según núcleos urbanos:



NÚCLEO URBANO DE SAN JAVIER

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Unidad de Actuación nº 25	UA-SJ-25	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad
Unidad de Actuación "Torkas"	UA-SJ-28	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de alta Densidad
Plan Parcial "Senda de El Recuerdo" Modificado-Ampliado, UE B	PP-SJ-2B	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Senda de El Recuerdo" III-F	PP-SJ-3	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Especial de Reforma Interior "Telefónica"	PE-SJ-2	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial de baja Densidad
Plan Parcial "Venta El Pino" Unidad de Ejecución B	PP-SJ-4B	Suelo Urbano No Consolidado	Industrial Actividades Económicas
Plan Parcial "Venta El Pino" Unidad de Ejecución C	PP-SJ-4C	Suelo Urbano No Consolidado	Industrial Actividades Económicas
Plan Parcial "Erosmer", "C.C. Dos Mares" Unidad de Ejecución A	PP-SJ-5A	Suelo Urbano No Consolidado	Terciario Comercial Actividades Económicas
Plan Parcial "Carretera de Sucina"	PP-SJ-9	Suelo Urbano No Consolidado	Terciario Comercial Actividades Económicas
Plan Parcial "Sector II-2", "Alto del Villar" Unidad de Ejecución 2	PP-SJ-10 Unidad de Ejecución 2	Suelo Urbano Consolidado	Industrial Actividades Económicas
Plan Parcial "Rotonda de El Mirador"	(Parte de US-SJ-41) Ahora PP-SJ-41-B	Suelo Urbano Consolidado	Terciario Comercial Actividades Económicas
Plan Parcial "La Aceña"	(Parte de UN-SJ-30) Ahora PP-SJ-22	Suelo Urbano No Consolidado	Terciario Comercial Actividades Económicas

NÚCLEO URBANO DE SANTIAGO DE LA RIBERA

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Unidad de Actuación nº 1 "La Estación" (Mod-70- NN.SS.)	UA-SR-1	Suelo Urbano No Consolidado	Industrial Actividades Económicas
Ámbito "Ciudad del Aire" (Mod-71- NN.SS.)	(PE-SR-2) Ahora UA-SR-10	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja densidad
Plan Especial de Reforma Interior "Campomar" Unidad de Ejecución B	PE-SR-1B	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja densidad
Plan Parcial "San Blas"	PP-SR-2	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja densidad



NÚCLEO URBANO DE EL MIRADOR

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN EL PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Plan Parcial "Mirador Sur"	(US-MI-20) Ahora PP-MI-20	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial de baja densidad
Plan Parcial "Tierras Nuevas"	PP-MI-11	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial de baja densidad

NÚCLEO URBANO DE RODA

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN EL PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Plan Parcial "Señorío de Roda"	PP-RD-2	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de baja Densidad

NÚCLEO URBANO DE LA MANGA DEL MAR MENOR

DENOMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO EN EL PGMO (APROBACIÓN INICIAL)	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PGMO	USO GLOBAL
Plan Especial "Polígono K" del C.I.T.N. Hacienda La Manga de San Javier	Subpolígonos K-2 y K-3	Suelo Urbano Consolidado	Residencial de media Densidad

En las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos de planeamiento relacionados anteriormente se recogen los parámetros básicos y las determinaciones específicas de cada uno de ellos, contenidos en sus correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, que resultan incorporados al Plan General Municipal de Ordenación Urbana del término municipal de San Javier.

En caso de discrepancia entre los datos y especificaciones incluidos en las fichas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana y los del propio planeamiento de desarrollo que, una vez culminado totalmente su proceso urbanístico, sea finalmente aprobado con carácter definitivo, adquiera firmeza administrativa y sea plenamente ejecutivo, deberán adoptarse éstos últimos, que prevalecerán sobre los contenidos en su correspondiente ficha urbanística.

La rectificación de los posibles errores que puedan contenerse en los datos de la correspondiente ficha urbanística del ámbito de planeamiento de desarrollo incorporado no precisará de la tramitación y aprobación de una Modificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, por aplicación de lo estipulado en el apartado 5) del artículo 4 de las presentes normas urbanísticas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el citado artículo.

**DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.**

En la fecha en que entren en vigor las presentes normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana quedarán derogadas las ordenanzas y normas urbanísticas de las anteriores normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier y de su Texto Refundido, publicado en el *Boletín Oficial de la Región de Murcia* nº 180, de 5 de agosto de 2004, sin perjuicio del mantenimiento de los instrumentos de ordenación para el desarrollo de los ámbitos de planeamiento cuya vigencia se declara expresamente en las disposiciones transitorias de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana del término municipal de San Javier.

Igualmente quedarán derogadas cuantas disposiciones de carácter municipal de igual o inferior rango puedan regular materias contenidas en estas normas urbanísticas, en cuanto las contradigan o sean incompatibles con los contenidos de las mismas.

San Javier, Noviembre de 2014.

Emiliano Sanz Cañada
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos



ANEXO I

PARCELAS DE LA CIUDAD DEL AIRE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO UA-SR-10



CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN _____ NORMA RU-CA				
MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Parcela (*) actual/mínima	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
M 2	MANZANA 2	m²	m²	m²
P 2-1	RU-CA Unifamiliar	3.484,12	529,29	529,29
P 2-2	RU-CA Unifamiliar	2.473,47	430,31	430,31
P 2-3	RU-CA Unifamiliar	1.484,19	274,50	274,50
P 2-4	RU-CA Unifamiliar	747,00	203,38	203,38
P 2-5	RU-CA Unifamiliar	2.542,83	341,97	341,97
P 2-6	RU-CA Unifamiliar	1.775,49	198,48	198,48
P 2-7	RU-CA Unifamiliar	858,78	227,76	227,76
	TOTAL MANZANA 2	13.365,88	2.205,69	2.205,69
M 4	MANZANA 4	m²	m²	m²
P 4-1	RU-CA Unifamiliar	771,47	187,12	187,12
P 4-2	RU-CA Unifamiliar	737,88	235,80	235,80
P 4-3	RU-CA Unifamiliar	718,54	206,92	206,92
P 4-4	RU-CA Unifamiliar	706,83	206,92	206,92
P 4-5	RU-CA Unifamiliar	722,13	223,83	223,83
P 4-6	RU-CA Unifamiliar	811,60	215,28	215,28
P 4-7	RU-CA Unifamiliar	786,49	213,69	213,69
P 4-8	RU-CA Unifamiliar	671,78	209,67	209,67
	TOTAL MANZANA 4	5.926,72	1.699,23	1.699,23
M 5	MANZANA 5	m²	m²	m²
P 5-1	RU-CA Unifamiliar	1.298,31	210,08	210,08
P 5-2	RU-CA Unifamiliar	1.392,68	222,81	222,81
	TOTAL MANZANA 5	2.690,99	432,89	432,89
M 6	MANZANA 6	m²	m²	m²
P 6-1	RU-CA Unifamiliar	2.023,69	386,33	386,33
P 6-2	RU-CA Unifamiliar	1.797,76	367,46	367,46
P 6-3	RU-CA Unifamiliar	1.554,19	347,38	347,38
P 6-4	RU-CA Unifamiliar	1.469,85	341,97	341,97
P 6-5	RU-CA Unifamiliar	1.492,64	341,97	341,97
P 6-6	RU-CA Unifamiliar	1.608,40	341,97	341,97
P 6-7	RU-CA Unifamiliar	1.586,27	341,97	341,97
	TOTAL MANZANA 6	11.532,80	2.469,05	2.469,05
M 7	MANZANA 7	m²	m²	m²
P 7-1	RU-CA Unifamiliar	972,38	210,12	210,12
P 7-2	RU-CA Unifamiliar	940,83	195,86	195,86
P 7-3	RU-CA Unifamiliar	876,35	221,97	221,97
P 7-4	RU-CA Unifamiliar	914,73	195,86	195,86
P 7-5	RU-CA Unifamiliar	924,57	209,61	209,61
P 7-6	RU-CA Unifamiliar	977,23	201,06	201,06
P 7-7	RU-CA Unifamiliar	914,84	232,53	232,53
P 7-8	RU-CA Unifamiliar	909,65	197,04	197,04
	TOTAL MANZANA 7	7.430,58	1.664,05	1.664,05
(*) La superficie mínima de cada parcela es coincidente con la superficie de la parcela existente				



MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Parcela (*)	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
M 8	MANZANA 8	m²	m²	m²
P 8-1	RU-CA Unifamiliar	1.115,25	229,49	229,49
P 8-2	RU-CA Unifamiliar	1.109,08	213,63	213,63
P 8-3	RU-CA Unifamiliar	1.133,04	163,89	163,89
P 8-4	RU-CA Unifamiliar	1.231,46	169,89	169,89
P 8-5	RU-CA Unifamiliar	1.122,72	163,89	163,89
P 8-6	RU-CA Unifamiliar	1.212,64	167,95	167,95
P 8-7	RU-CA Unifamiliar	991,88	194,25	194,25
P 8-8	RU-CA Unifamiliar	1.121,84	163,89	163,89
P 8-9	RU-CA Unifamiliar	1.037,46	163,89	163,89
P 8-10	RU-CA Unifamiliar	1.074,89	163,89	163,89
P 8-11	RU-CA Unifamiliar	1.081,38	254,91	254,91
P 8-12	RU-CA Unifamiliar	1.665,68	163,89	163,89
	TOTAL MANZANA 8	13.897,32	2.213,46	2.213,46
M 9	MANZANA 9			
SubM 9A	SUB-MANZANA 9-A	m²	m²	m²
P 9A-1	RU-CA Unifamiliar	675,78	185,81	185,81
P 9A-2	RU-CA Unifamiliar	665,31	185,81	185,81
P 9A-3	RU-CA Unifamiliar	827,32	211,27	211,27
P 9A-4	RU-CA Unifamiliar	769,79	224,75	224,75
P 9A-5	RU-CA Unifamiliar	803,46	243,99	243,99
P 9A-6	RU-CA Unifamiliar	713,87	180,15	180,15
P 9A-7	RU-CA Unifamiliar	603,02	180,15	180,15
P 9A-8	RU-CA Unifamiliar	715,64	187,26	187,26
	TOTAL SUB-MANZANA 9-A	5.774,19	1.599,19	1.599,19
M 10	MANZANA 10	m²	m²	m²
P 10-1	RU-CA Unifamiliar	1.226,06	287,70	287,70
P 10-2	RU-CA Unifamiliar	1.157,55	283,40	283,40
P 10-3	RU-CA Unifamiliar	1.181,92	286,14	286,14
P 10-4	RU-CA Unifamiliar	1.308,56	281,94	281,94
P 10-5	RU-CA Unifamiliar	1.227,93	292,25	292,25
P 10-6	RU-CA Unifamiliar	1.286,58	292,03	292,03
P 10-7	RU-CA Unifamiliar	1.247,47	282,44	282,44
P 10-8	RU-CA Unifamiliar	1.268,05	281,94	281,94
	TOTAL MANZANA 10	9.904,12	2.287,84	2.287,84
M 11	MANZANA 11	m²	m²	m²
P 11-1	RU-CA Unifamiliar	635,62	174,22	174,22
P 11-2	RU-CA Unifamiliar	600,29	189,82	189,82
P 11-3	RU-CA Unifamiliar	877,79	199,49	199,49
P 11-4	RU-CA Unifamiliar	874,93	208,86	208,86
P 11-5	RU-CA Unifamiliar	857,02	197,44	197,44
P 11-6	RU-CA Unifamiliar	805,46	208,59	208,59
P 11-7	RU-CA Unifamiliar	615,99	197,44	197,44
P 11-8	RU-CA Unifamiliar	648,85	197,44	197,44
	TOTAL MANZANA 11	5.915,95	1.573,30	1.573,30
(*) La superficie mínima de cada parcela es coincidente con la superficie de la parcela existente				



MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Parcela (*)	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
M 13	MANZANA 13			
SubM 13A	SUB-MANZANA 13-A	m²	m²	m²
P 13A-1	RU-CA Unifamiliar	1.146,34	288,32	288,32
P 13A-2	RU-CA Unifamiliar	1.271,72	281,94	281,94
P 13A-3	RU-CA Unifamiliar	1.217,49	281,94	281,94
P 13A-4	RU-CA Unifamiliar	1.282,06	307,70	307,70
P 13A-5	RU-CA Unifamiliar	1.186,16	281,94	281,94
P 13A-6	RU-CA Unifamiliar	1.319,55	281,94	281,94
P 13A-7	RU-CA Unifamiliar	1.329,21	291,46	291,46
P 13A-8	RU-CA Unifamiliar	1.416,18	293,71	293,71
	TOTAL SUB-MANZANA 13-A	10.168,71	2.308,95	2.308,95
M 14	MANZANA 14	m²	m²	m²
P 14-1	RU-CA Unifamiliar	1.111,68	177,15	177,15
P 14-2	RU-CA Unifamiliar	977,40	163,89	163,89
P 14-3	RU-CA Unifamiliar	1.140,76	163,89	163,89
P 14-4	RU-CA Unifamiliar	1.196,14	178,11	178,11
P 14-5	RU-CA Unifamiliar	1.077,53	163,89	163,89
P 14-6	RU-CA Unifamiliar	1.176,64	183,53	183,53
P 14-7	RU-CA Unifamiliar	1.118,97	194,25	194,25
P 14-8	RU-CA Unifamiliar	1.081,30	181,76	181,76
P 14-9	RU-CA Unifamiliar	971,57	223,65	223,65
P 14-10	RU-CA Unifamiliar	1.094,56	163,89	163,89
P 14-11	RU-CA Unifamiliar	1.033,90	163,89	163,89
P 14-12	RU-CA Unifamiliar	1.371,57	163,89	163,89
P 14-13	RU-CA Unifamiliar	1.217,99	185,60	185,60
P 14-14	RU-CA Unifamiliar	1.122,48	163,89	163,89
	TOTAL MANZANA 14	15.692,49	2.471,28	2.471,28
M 16	MANZANA 16	m²	m²	m²
P 16-1	RU-CA Unifamiliar	530,07	157,85	157,85
P 16-2	RU-CA Unifamiliar	609,16	160,18	160,18
P 16-3	RU-CA Unifamiliar	566,67	161,63	161,63
P 16-4	RU-CA Unifamiliar	673,33	175,25	175,25
P 16-5	RU-CA Unifamiliar	527,09	167,69	167,69
P 16-6	RU-CA Unifamiliar	613,59	161,13	161,13
P 16-7	RU-CA Unifamiliar	398,87	152,81	152,81
P 16-8	RU-CA Unifamiliar	534,43	146,36	146,36
	TOTAL MANZANA 16	4.453,21	1.282,90	1.282,90
M 17	MANZANA 17	m²	m²	m²
P 17-1	RU-CA Unifamiliar	557,56	145,17	145,17
P 17-2	RU-CA Unifamiliar	545,47	132,21	132,21
P 17-3	RU-CA Unifamiliar	515,66	132,91	132,91
P 17-4	RU-CA Unifamiliar	564,28	152,65	152,65
P 17-5	RU-CA Unifamiliar	583,22	162,00	162,00
P 17-6	RU-CA Unifamiliar	572,32	134,47	134,47
P 17-7	RU-CA Unifamiliar	579,77	149,58	149,58
P 17-8	RU-CA Unifamiliar	538,96	175,48	175,48
	TOTAL MANZANA 17	4.457,24	1.184,47	1.184,47
(*) La superficie mínima de cada parcela es coincidente con la superficie de la parcela existente				



MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Parcela (*)	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
M 18	MANZANA 18	m²	m²	m²
P 18-1	RU-CA Unifamiliar	586,15	184,05	184,05
P 18-2	RU-CA Unifamiliar	617,55	170,22	170,22
	TOTAL MANZANA 18	1.203,70	354,27	354,27
M 21	MANZANA 21	m²	m²	m²
P 21-1	RU-CA Unifamiliar	1.175,13	281,94	281,94
P 21-2	RU-CA Unifamiliar	1.265,77	330,27	330,27
P 21-3	RU-CA Unifamiliar	1.130,30	210,72	210,72
P 21-4	RU-CA Unifamiliar	1.101,40	210,48	210,48
P 21-5	RU-CA Unifamiliar	1.007,46	221,56	221,56
P 21-6	RU-CA Unifamiliar	1.038,50	178,46	178,46
P 21-7	RU-CA Unifamiliar	1.040,68	178,46	178,46
P 21-8	RU-CA Unifamiliar	1.041,86	178,46	178,46
	TOTALMANZANA 21	8.801,10	1.790,35	1.790,35
M 22	MANZANA 22	m²	m²	m²
P 22-1	RU-CA Unifamiliar	1.087,37	240,96	240,96
P 22-2	RU-CA Unifamiliar	1.155,72	194,33	194,33
P 22-3	RU-CA Unifamiliar	1.798,02	207,13	207,13
P 22-4	RU-CA Unifamiliar	692,08	195,07	195,07
P 22-5	RU-CA Unifamiliar	826,09	230,79	230,79
P 22-6	RU-CA Unifamiliar	703,07	190,72	190,72
P 22-7	RU-CA Unifamiliar	692,05	201,94	201,94
P 22-8	RU-CA Unifamiliar	710,73	180,40	180,40
P 22-9	RU-CA Unifamiliar	962,32	181,72	181,72
	TOTAL MANZANA 22	8.627,45	1.823,06	1.823,06
M 23	MANZANA 23	m²	m²	m²
P 23-1	RU-CA Unifamiliar	815,43	188,96	188,96
P 23-2	RU-CA Unifamiliar	751,23	191,08	191,08
P 23-3	RU-CA Unifamiliar	764,44	174,22	174,22
P 23-4	RU-CA Unifamiliar	755,20	174,22	174,22
P 23-5	RU-CA Unifamiliar	747,73	174,22	174,22
P 23-6	RU-CA Unifamiliar	800,13	197,44	197,44
P 23-7	RU-CA Unifamiliar	805,52	186,41	186,41
P 23-8	RU-CA Unifamiliar	736,88	174,22	174,22
P 23-9	RU-CA Unifamiliar	766,65	271,88	271,88
P 23-10	RU-CA Unifamiliar	751,54	183,18	183,18
P 23-11	RU-CA Unifamiliar	754,85	189,07	189,07
P 23-12	RU-CA Unifamiliar	866,05	224,42	224,42
P 23-13	viario central privado	542,70	0,00	0,00
	TOTAL MANZANA 23	9.858,35	2.329,32	2.329,32
(*) La superficie mínima de cada parcela es coincidente con la superficie de la parcela existente				
M 25	MANZANA 25			
SubM 25A	SUB-MANZANA 25-A	m²	m²	m²
P 25A-1	RU-CA Unifamiliar	515,91	151,43	151,43
P 25A-2	RU-CA Unifamiliar	491,43	138,15	138,15
P 25A-3	RU-CA Unifamiliar	485,44	166,23	166,23
P 25A-4	RU-CA Unifamiliar	421,86	159,52	159,52
P 25A-5	RU-CA Unifamiliar	594,51	140,22	140,22



MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Parcela (*)	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
P 25A-6	RU-CA Unifamiliar	527,60	146,56	146,56
P 25A-7	RU-CA Unifamiliar	429,45	173,25	173,25
P 25A-8	RU-CA Unifamiliar	491,47	146,56	146,56
P 25A-9	RU-CA Unifamiliar	506,06	146,56	146,56
P 25A-10	RU-CA Unifamiliar	512,06	133,60	133,60
P 25A-11	RU-CA Unifamiliar	778,10	146,56	146,56
P 25A-12	RU-CA Unifamiliar	590,73	192,54	192,54
TOTAL SUB-MANZANA 25-A		6.344,62	1.841,18	1.841,18
M 26	MANZANA 26	m²	m²	m²
P 26-1	RU-CA Unifamiliar	715,76	133,60	133,60
P 26-2	RU-CA Unifamiliar	654,96	133,60	133,60
P 26-3	RU-CA Unifamiliar	610,42	137,82	137,82
P 26-4	RU-CA Unifamiliar	624,50	165,50	165,50
P 26-5	RU-CA Unifamiliar	636,69	144,85	144,85
P 26-6	RU-CA Unifamiliar	623,78	150,05	150,05
P 26-7	RU-CA Unifamiliar	625,99	133,60	133,60
P 26-8	RU-CA Unifamiliar	581,18	140,12	140,12
P 26-9	RU-CA Unifamiliar	728,31	149,21	149,21
P 26-10	RU-CA Unifamiliar	636,89	133,60	133,60
P 26-11	RU-CA Unifamiliar	554,49	139,23	139,23
P 26-12	RU-CA Unifamiliar	597,74	143,20	143,20
P 26-13	RU-CA Unifamiliar	630,22	141,09	141,09
P 26-14	RU-CA Unifamiliar	617,75	164,50	164,50
P 26-15	RU-CA Unifamiliar	635,88	154,19	154,19
P 26-16	RU-CA Unifamiliar	782,97	133,60	133,60
TOTAL MANZANA 26		10.257,53	2.297,76	2.297,76
M 27	MANZANA 27	m²	m²	m²
P 27-1	RU-CA Unifamiliar	559,05	161,03	161,03
P 27-2	RU-CA Unifamiliar	536,14	146,36	146,36
P 27-3	RU-CA Unifamiliar	544,55	146,36	146,36
P 27-4	RU-CA Unifamiliar	577,42	157,56	157,56
P 27-5	RU-CA Unifamiliar	615,84	152,09	152,09
P 27-6	RU-CA Unifamiliar	489,34	146,36	146,36
P 27-7	RU-CA Unifamiliar	515,01	156,51	156,51
P 27-8	RU-CA Unifamiliar	492,21	157,65	157,65
TOTAL MANZANA 27		4.329,56	1.223,92	1.223,92
M 32	MANZANA 32	m²	m²	m²
P 32-1	RU-CA Unifamiliar	626,31	134,54	134,54
P 32-2	RU-CA Unifamiliar	273,10	119,44	119,44
P 32-3	RU-CA Unifamiliar	274,09	119,44	119,44
P 32-4	RU-CA Unifamiliar	275,09	133,13	133,13
P 32-5	RU-CA Unifamiliar	276,10	110,08	110,08
P 32-6	RU-CA Unifamiliar	277,33	155,72	155,72
P 32-7	RU-CA Unifamiliar	641,97	160,12	160,12
TOTAL MANZANA 32		2.643,99	932,47	932,47
(*) La superficie mínima de cada parcela es coincidente con la superficie de la parcela existente				



MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Parcela (*)	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
M 37	MANZANA 37	m²	m²	m²
P 37-1	RU-CA Unifamiliar	558,60	134,54	134,54
P 37-2	RU-CA Unifamiliar	291,25	119,44	119,44
P 37-3	RU-CA Unifamiliar	300,87	163,74	163,74
P 37-4	RU-CA Unifamiliar	310,48	122,53	122,53
P 37-5	RU-CA Unifamiliar	319,99	121,13	121,13
P 37-6	RU-CA Unifamiliar	329,28	127,89	127,89
P 37-7	RU-CA Unifamiliar	659,31	126,50	126,50
	TOTAL MANZANA 37	2.769,78	915,77	915,77
M 38	MANZANA 38	m²	m²	m²
P 38-1	RU-CA Unifamiliar	746,69	162,52	162,52
P 38-2	RU-CA Unifamiliar	331,82	119,44	119,44
P 38-3	RU-CA Unifamiliar	333,04	119,44	119,44
P 38-4	RU-CA Unifamiliar	334,25	123,49	123,49
P 38-5	RU-CA Unifamiliar	335,47	119,44	119,44
P 38-6	RU-CA Unifamiliar	755,99	132,32	132,32
	TOTAL MANZANA 38	2.837,26	776,65	776,65
M 39	MANZANA 39	m²	m²	m²
P 39-1	RU-CA Unifamiliar	706,21	125,97	125,97
P 39-2	RU-CA Unifamiliar	334,87	123,76	123,76
P 39-3	RU-CA Unifamiliar	331,93	119,44	119,44
P 39-4	RU-CA Unifamiliar	330,70	132,74	132,74
P 39-5	RU-CA Unifamiliar	330,29	124,60	124,60
P 39-6	RU-CA Unifamiliar	735,85	126,22	126,22
	TOTAL MANZANA 39	2.769,85	752,73	752,73
M 40	MANZANA 40	m²	m²	m²
P 40-1	RU-CA Unifamiliar	537,98	154,82	154,82
P 40-2	RU-CA Unifamiliar	296,57	133,26	133,26
P 40-3	RU-CA Unifamiliar	300,74	127,04	127,04
P 40-4	RU-CA Unifamiliar	304,91	121,71	121,71
P 40-5	RU-CA Unifamiliar	309,08	119,44	119,44
P 40-6	RU-CA Unifamiliar	712,58	166,75	166,75
	TOTAL MANZANA 40	2.461,86	823,02	823,02
(*) La superficie mínima de cada parcela es coincidente con la superficie de la parcela existente				
		Superficie Total (m²)	Edificabilidad Total (m²)	Ocupación Total (m²)
TOTALES RU-CA Unif.		174.115,25	39.252,80	39.252,80



CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN NORMAS RA-CA-1, RA-CA-2 y RA-CA-3				
MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Manzana actual	Edificabilidad Total máxima	Ocupación Total máxima
M 3A	MANZANA 3A	m ²	m ²	m ²
M 3A	RA-CA-1 Agrupado	12.459,43	2.731,88	2.731,88
	TOTAL MANZANA 3A	12.459,43	2.731,88	2.731,88
Nº máximo viviendas M 3A <u>18</u>				
M 30	MANZANA 30	m ²	m ²	m ²
M 30	RA-CA-2 Agrupado	2.917,82	971,14	971,14
	TOTAL MANZANA 30	2.917,82	971,14	971,14
Nº máximo viviendas M 30 <u>8</u>				
M 33	MANZANA 33	m ²	m ²	m ²
M 33	RA-CA-3 Agrupado	14.028,38	3.835,03	3.835,03
	TOTAL MANZANA 33	14.028,38	3.835,03	3.835,03
Nº máximo viviendas M 33 <u>32</u>				
	TOTAL	29.405,63	7.538,05	7.538,05

CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN NORMAS RB1-CA-1 y RB1-CA-2				
MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Manzana actual	Índice de Edificabilidad	Ocupación máxima en %
M 19	MANZANA 19			
SubM 19A	SUB-MANZANA 19-A			
P 19A-1	RB1-CA-1 Colectivo	4.971,03	1,60 m ² /m ²	40%
	TOTAL SUB-MANZANA 19-A	4.971,03	1,60 m²/m²	40%
Nº máximo de viviendas igual a las existentes				
MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Manzana actual	Índice de Edificabilidad	Ocupación máxima en %
M 31	MANZANA 31			
SubM 31A	SUB-MANZANA 31-A			
P 31A-1	RB1-CA-2 Colectivo	8.229,80	1,60 m ² /m ²	40%
	TOTAL SUB-MANZANA 31-A	8.229,80	1,60 m²/m²	40%
Nº máximo de viviendas igual a las existentes				
	TOTAL (M19-A + M31-A)	13.200,83	1,60 m²/m²	40%

CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN NORMA RB2-CA				
MANZANA PARCELA	NORMATIVA	Superficie Manzana	Índice de Edificabilidad	Ocupación máxima en %
M 36	MANZANA 36			
P 36-1	RB2-CA Colectivo	13.433,48	2,5459 m ² /m ²	40%
	TOTAL MANZANA 36	13.433,48	2,5459 m²/m²	40%



ANEXO II

ZONAS Y SUPERFICIES DE LA MANGA DEL MAR MENOR



ANEXO II – ZONAS Y SUPERFICIES DE LA MANGA DEL MAR MENOR

1. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DE LOS POLÍGONOS DE LA MANGA DE SAN JAVIER

POLIGONO	DI	DX	EL	EL-DG	EL-G	EQ	EQ-G	IN	IN-1	PKPr	RA-8	RA-9	RB-1	RB-2	RB-3	RO-P	RU	RU-11	RU-13	RV-3	TC-2a	TC-2b	TH-1	V	V-G	VP	TOTAL			
EXTREMO NORTE HACIENDA LA MANGA DE SAN JAVIER - VENECIOLA	V-A	76			4.888	8.212												76.213	10.977						13.051		587	114.004		
	V-B	79			12.465	6.674											2.064		48.138	13.489						12.686		727	96.323	
	V-C					3.955															22.224					4.651		264	31.095	
	V-D			142		3.033											1.065				21.116					5.757		268	31.380	
	V-E	84		241	7.178	8.239													61.764	54.447						22.020		1.555	155.527	
	V-F				6.530	3.477								5.692										3.686	3.690				23.075	
	V-G	96	2.602	64		32.214	1.395							6.999										4.668	6.661				54.699	
	V-H	36		79	2.696	1.513							32.366									3.691			6.913				47.294	
	V-I	69			9.855	2.580								28.476												13.006		788	54.774	
	V-J	148		2.776	6.788	10.900								60.652								716		14.253	36.417		843		133.494	
	V-K					30.000	8.537							17.399								8.916		16.929	14.123				95.905	
	V-L				1.018	23.849																				1.035			25.902	
C.I.T.N. HACIENDA LA MANGA DE SAN JAVIER	A	51			7.793	7.743		3.153					7.883											10.451	19.252				56.326	
	C	35	1.073		9.218	4.211													19.796						15.650		847		50.830	
	D				8.145	18.731								15.590										5.031	21.993		85		69.575	
	F	38			9.089	4.651														12.013					10.831		164		36.785	
	G	355		2.526	21.873	54.580	2.526							116.852										8.207	77.479	2.305	1.242		287.944	
	H					11.360		1.073																		4.047		170		27.746
	J					11.567								7.864																19.431
	K	38	6.125	6.423		26.520							5.373	29.159										3.990	32.239	6.171			116.039	
	L	31		561	6.125	3.767														6.348						15.140		66		32.038
	M	31			7.522	7.728	6.058							19.027												13.478		235		54.079



Normas del Plan General

POLIGONO	DI	DX	EL	EL-DG	EL-G	EQ	EQ-G	IN	IN-1	PKPr	RA-8	RA-9	RB-1	RB-2	RB-3	RO-P	RU	RU-11	RU-13	RV-3	TC-2a	TC-2b	TH-1	V	V-G	VP	TOTAL		
O	36			6.650	7.610	66												27.820						20.573		606	63.361		
P			657	1.304	4.095					338			37.836												25.415		1.492	71.137	
Q	15	149		5.131	7.692													20.123							16.289		605	50.003	
R			6.964	5.953	25.349	2.728							137.632								447		558		65.888		4.688	250.207	
S	22			3.054	4.498													35.227							21.556		1.160	65.517	
T	20			6.412	9.931													38.165							22.335		1.255	78.118	
U		4.971		7.171	8.697	3.346	7.049						41.053	1.998							4.064		17.300	32.998		1.438	130.084		
V	23			4.262	6.484	6.785							5.616				21.129	18.919	7.132						19.752		394	90.496	
X	60	2.923	2.892	2.511	11.930								117.882												49.152		6.176	193.527	
Y	43		1.728	10.223	11.508													123.353							35.605		1.477	183.938	
Z	87	2.788	2.315	6.940	9.243								91.105								5.038				35.942		4.273	157.730	
Z-1	152			4.304	5.721	2.438	801											79.759							23.268		1.323	117.765	
Z-2	64		351	3.463	4.633								76.072								11.394		4.722		27.729		6.607	135.037	
Z-3	50		2.250	3.633	2.916	2.112					60.304										5.938				9.060		3.843	90.105	
Z-4			62															18.385							5.920		1.136	25.503	
PUERTO MENOR	PM	15	6.670			42.830	7.995		3.950	12.537											3.505		5.937		63.573		5.173	152.185	
	K-1	116	2.626	411		27.369	1.621								85.582							5.714		8.683	32.040		333	164.496	
	G1					7.523								26.504															34.027
	G2					12.963																							12.963
	G3					2.135								5.659															7.794
ENTRE POLG. D Y F				539	1.131																					154		1.824	
ENTRE POLG. P Y Q				5.985			642																			1.447		8.074	
TOTAL	1.869	29.927	30.443	198.717	499.762	45.606	12.719	3.950	12.537	338	60.304	37.739	828.448	28.502	85.582	3.129	21.129	597.120	129.385	3.505	45.917	5.937	98.479	857.212	10.077	49.821	3.698.156		



2. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES DE LOS POLÍGONOS DE LA MANGA DE SAN JAVIER

	POLÍGONO	D	EQ	EL	V	EQ-G	EL-G	EL-DG	V-G	IN	RA	RB	RU	RV	RO-P	TC	TH	TOTAL	
EXTREMO NORTE HACIENDA LA MANGA DE SAN JAVIER - VENECIOLA	V-A	76			13.638		8.212	4.888					87.190					114.004	
	V-B	79			13.413		6.674	12.465					61.627		2.064			96.323	
	V-C				4.916		3.955						22.224					31.095	
	V-D			142	6.025		3.033						21.116		1.065			31.380	
	V-E	84		241	23.575		8.239	7.178					116.211					155.527	
	V-F	0			3.690		3.477	6.530					5.692				3.686	23.075	
	V-G	2.698	1.395	64	6.661		32.214						6.999				4.668	54.699	
	V-H	36		79	6.913		1.513	2.696			32.366						3.691	47.294	
	V-I	69			13.794		2.580	9.855					28.476					54.774	
	V-J	148		2.776	37.260		10.900	6.788					60.652			716	14.253	133.494	
	V-K			8.537	14.123		30.000						17.399				8.916	16.929	95.905
	V-L				1.035		23.849	1.018											25.902
C.I.T.N. HACIENDA LA MANGA DE SAN JAVIER	A	51			19.252	3.153	7.743	7.793				7.883					10.451	56.326	
	C	1.107			16.497		4.211	9.218					19.796					50.830	
	D				22.078		18.731	8.145				15.590					5.031	69.575	
	F	38			10.995		4.651	9.089					12.013					36.785	
	G	355	2.526	2.526	78.721		54.580	21.873	2.305			116.852					8.207	287.944	
	H				4.217	1.073	11.360						11.096					27.746	
	J						11.567						7.864					19.431	
	K	6.163		6.423	32.239		26.520		6.171	5.373	29.159						3.990	116.039	
	L	31		561	15.206		3.767	6.125					6.348					32.038	
	M	31	6.058		13.713		7.728	7.522					19.027					54.079	
	O	36	66		21.179		7.610	6.650					27.820					63.361	
	P			657	27.244		4.095	1.304					37.836					71.137	
	Q	165		0	16.894		7.692	5.131					20.123					50.003	
	R		2.728	6.964	70.576		25.349	5.953					137.632			447	558	250.207	
	S	22			22.716		4.498	3.054					35.227					65.517	
	T	20			23.590		9.931	6.412					38.165					78.118	
	U	4.971	3.346		34.436	7.049	8.697	7.171					43.050			4.064	17.300	130.084	
	V	23	6.785		20.146		6.484	4.262					5.616	47.180				90.496	
	X	2.984		2.892	55.328		11.930	2.511					117.882					193.527	
	Y	43		1.728	37.082		11.508	10.223					123.353					183.938	
Z	2.875		2.315	40.215		9.243	6.940					91.105			5.038		157.730		
Z-1	152	2.438		24.591	801	5.721	4.304					79.759					117.765		
Z-2	64		351	34.337		4.633	3.463					76.072			11.394	4.722	135.037		
Z-3	50	2.112	2.250	12.903		2.916	3.633			60.304					5.938		90.105		
Z-4				62	7.056								18.385				25.503		



Normas del Plan General

PUERTO MENOR	PM	6.685	7.995		68.746		42.830			16.488				3.505		5.937		152.185
	K-1	2.742	1.621	411	32.373		27.369					85.582				5.714	8.683	164.496
	G1						7.523					26.504						34.027
	G2						12.963											12.963
	G3						2.135					5.659						7.794

ENTRE POLG. D Y F						1.131	539	154										1.824
ENTRE POLG. P Y Q					642		5.985	1.447										8.074

POLÍGONO	D	EQ	EL	V	EQ-G	EL-G	EL-DG	V-G	IN	RA	RB	RU	RV	RO-P	TC	TH	TOTAL
TOTAL	31.796	45.606	30.443	907.371	12.719	499.762	198.717	10.077	16.488	98.044	942.532	747.634	3.505	3.129	51.854	98.479	3.698.156



3. CUADRO GENERAL DE EDIFICABILIDADES DE LOS POLÍGONOS DE LA MANGA DE SAN JAVIER

		EDIFICABILIDADES LA MANGA (DERECHO EDIF NNSS)							
POLIGONO		SUP. NETA polígono (m ²)	EDIFICABILIDAD polígonos NNSS (m ² c)	EDIFICABILIDAD A REUBICAR (PE-MN) (m ²)	EDIFICABILIDAD REUBICADA (PE-MN) (m ²)	EDIFICABILIDAD polígonos PGMO (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)	
VENECIOLA	V-A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	114.004	51.903			51.903	51.903	
	V-B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	96.323	42.238	1.898		40.340	40.340	
	V-C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	31.095	13.956			13.956	13.956	
	V-D	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	31.380	13.962			13.962	13.962	
	V-E	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	155.527	68.324			68.324	68.324	
	V-F	RESIDENCIAL COLECTIVO	23.075	21.314			21.314	12.936	8.379
	V-G	RESIDENCIAL COLECTIVO	54.698	23.714			23.714	23.714	
	V-H	RESIDENCIAL COLECTIVO	47.294	26.786			26.786	26.786	
	V-I	RESIDENCIAL COLECTIVO	54.774	64.286			64.286	64.286	
	V-J	RESIDENCIAL COLECTIVO	133.494	146.857			146.857	119.288	27.570
	V-K	RESIDENCIAL COLECTIVO	95.905	106.857			106.857	67.726	39.131
	V-L	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	25.902	1.075	1.075		1.075	1.075	
C.I.T.N. LA MANGA	A	RESIDENCIAL COLECTIVO	56.326	54.251			54.251	26.534	27.718
	C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	50.830	14.846	2.400		14.846	14.846	
	D	RESIDENCIAL COLECTIVO	69.575	44.009			44.009	38.977	5.031
	F	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	36.785	10.555	3.353		7.203	7.203	
	G	RESIDENCIAL COLECTIVO	287.944	252.546			252.546	238.075	14.471
	H	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	27.746	5.328	3.184		2.144	2.144	
	J	RESIDENCIAL COLECTIVO	19.431	9.643			9.643	9.643	
	K	RESIDENCIAL COLECTIVO	116.039	131.566			131.566	116.081	15.485
	L	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	32.038	9.656	2.922		6.734	6.734	
	M	RESIDENCIAL COLECTIVO	54.079	49.660		14.832	64.492	64.492	
	O	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	63.361	22.079	1.166		20.912	20.912	
	P	RESIDENCIAL COLECTIVO	71.137	70.528			70.528	70.528	
	Q	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	50.004	19.626	2.300		17.326	17.326	
	R	RESIDENCIAL COLECTIVO	250.207	279.411			279.411	278.293	1.118
	S	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	65.517	31.417	1.227		30.190	30.190	
	T	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	78.118	27.420	3.191		24.228	24.228	
	U	RESIDENCIAL COLECTIVO	130.084	137.589			137.589	122.486	15.103
	V	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	90.496	32.054	2.024	13.990	44.021	44.021	
	X	RESIDENCIAL COLECTIVO	193.528	212.735			212.735	212.735	
	Y	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	183.938	64.684	3.035		61.649	61.649	
Z	RESIDENCIAL COLECTIVO	157.730	169.046			169.046	169.046		
Z-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	117.765	36.623	1.047		35.576	35.576		
Z-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	135.037	141.272			141.272	134.039	7.233	
Z-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	90.105	66.625			66.625	66.625		
Z-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	25.503	9.024			9.024	9.024		
PUERTO MENOR	PM	INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS	152.185	--			68.347	0	
	G1	RESIDENCIAL COLECTIVO	34.027	34.416			34.416	34.416	
	G2	ESPACIOS LIBRES	12.963	--			--		
	G3	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.794	7.250			7.250	7.250	
	K-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	164.496	141.621			141.621	129.270	12.351
TOTALES			3.688.259	2.666.749	28.821	28.822	2.738.572	2.496.635	173.590



4. CUADRO PORMENORIZADO DE EDIFICABILIDADES DE LOS POLÍGONOS COLECTIVOS DE LA MANGA DEL MAR MENOR, TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN JAVIER
C.I.T.N. HACIENDA LA MANGA - POLÍGONOS Y SUBPOLÍGONOS

PARCELA	USO GLOBAL	SUP. NETA m ²	I. EDIF. m ³ /m ²	I. EDIF. m ³ /m ²	EDIF. MÁX. m ²	VOL. TOTAL m ³	OCUPAC. %
A-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	37.471	3,39	1,21	45.384	127.074	40%
A-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.657	4,39	1,57	8.868	24.830	40%
TOTAL POL. A		43.128			54.251	151.904	
D	RESIDENCIAL COLECTIVO	43.108	2,86	1,02	44.009	123.224	40%
TOTAL POL. D		43.108			44.009	123.224	
G-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	27.179	4,29	1,53	41.616	116.526	40%
G-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	12.407	4,90	1,75	21.717	60.808	40%
G-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	13.447	3,98	1,42	19.096	53.469	40%
G-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	13.637	3,78	1,35	18.423	51.584	40%
G-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.831	3,96	1,41	5.419	15.174	40%
G-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	1.889	4,97	1,78	3.354	9.390	40%
G-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.301	5,60	2,00	18.589	52.050	40%
G-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.345	5,03	1,80	16.781	46.988	40%
G-9	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.451	3,95	1,41	10.514	29.439	40%
G-10	RESIDENCIAL COLECTIVO	18.197	2,33	0,83	15.118	42.330	40%
G-11	RESIDENCIAL COLECTIVO	40.537	3,89	1,39	56.332	157.730	40%
G-12	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.725	3,41	1,22	10.614	29.718	40%
G-13	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.516	3,55	1,27	3.190	8.931	40%
G-14	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.616	3,34	1,19	4.309	12.064	40%
G-15	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.121	3,42	1,22	7.474	20.927	40%
TOTAL POL. G		178.199			252.546	707.128	
J	RESIDENCIAL COLECTIVO	18.600	1,45	0,52	9.643	27.000	40%
TOTAL POL. J		18.600			9.643	27.000	
K-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	21.217	5,47	1,95	41.455	116.075	40%
K-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	39.014	4,70	1,68	65.493	183.381	40%
K-3	HOTELERO	13.379	5,15	1,84	24.618	68.929	40%
TOTAL POL. K		73.610			131.566	368.385	
M	RESIDENCIAL COLECTIVO	37.083	3,75	1,34	49.660	139.047	40%
TOTAL POL. M		37.083			49.660	139.047	
P-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.907	4,50	1,61	12.704	35.570	40%
P-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.527	4,00	1,43	10.763	30.137	40%
P-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.456	3,68	1,31	8.483	23.753	40%
P-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	16.149	3,60	1,29	20.761	58.130	40%
P-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.263	2,86	1,02	3.330	9.323	40%
P-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.910	4,09	1,46	14.487	40.564	40%
TOTAL POL. P		51.211			70.528	197.477	

PARCELA	USO GLOBAL	SUP. NETA m ²	I. EDIF. m ³ /m ²	I. EDIF. m ³ /m ²	EDIF. MÁX. m ²	VOL. TOTAL m ³	OCUPAC. %
R-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	49.942	4,01	1,43	71.537	200.304	40%
R-2	HOTELERO	1.760	4,25	1,52	2.673	7.485	40%
R-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	4.437	2,72	0,97	4.307	12.060	40%
R-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.636	3,00	1,07	2.825	7.910	40%
R-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	11.754	3,38	1,21	14.203	39.768	40%
R-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.173	4,38	1,57	3.401	9.524	40%
R-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.721	3,01	1,07	3.998	11.193	40%
R-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.995	3,80	1,36	4.066	11.386	40%
R-9	RESIDENCIAL COLECTIVO	4.634	3,15	1,12	5.207	14.579	40%
R-10	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.843	3,49	1,25	11.014	30.838	40%
R-11	RESIDENCIAL COLECTIVO	11.072	3,44	1,23	13.602	38.085	40%
R-12	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.081	3,77	1,35	4.150	11.621	40%
R-13	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.994	3,18	1,14	4.539	12.710	40%
R-14	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.200	3,95	1,41	12.982	36.350	40%
R-15	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.236	3,91	1,40	4.520	12.655	40%
R-16	RESIDENCIAL COLECTIVO	4.778	4,02	1,44	6.868	19.231	40%
R-17	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.458	3,27	1,17	8.714	24.400	40%
R-18	RESIDENCIAL COLECTIVO	23.504	3,63	1,30	30.488	85.365	40%
R-19	RESIDENCIAL COLECTIVO	31.736	3,50	1,25	39.715	111.203	40%
R-20	RESIDENCIAL COLECTIVO	21.726	3,94	1,41	30.601	85.683	40%
TOTAL POL. R		212.681			279.411	782.350	
U-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.829	4,02	1,44	14.127	39.555	40%
U-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	24.791	3,71	1,32	32.829	91.922	40%
U-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	26.433	3,73	1,33	35.180	98.505	40%
U-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.552	4,31	1,54	14.689	41.129	40%
U-5	HOTELERO	26.253	4,35	1,55	40.764	114.139	40%
TOTAL POL. U		96.857			137.589	385.250	
X-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.233	3,5516	1,27	7.906	22.137	40%
X-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.141	3,4856	1,24	8.890	24.891	40%
X-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.170	3,1450	1,12	10.300	28.840	40%
X-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	4.893	3,4805	1,24	6.082	17.030	40%
X-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	10.069	3,4709	1,24	12.481	34.948	40%
X-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.285	3,3675	1,20	8.761	24.532	40%
X-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.975	3,6628	1,31	9.124	25.547	40%
X-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	19.801	3,4104	1,22	24.118	67.529	40%
X-9	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.312	2,9845	1,07	2.465	6.901	40%
X-10	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.002	4,1776	1,49	2.987	8.363	40%
X-11	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.235	2,8983	1,04	2.313	6.477	40%
X-12	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.945	3,3854	1,21	3.560	9.969	40%
X-13	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.150	3,6702	1,31	11.994	33.582	40%
X-14	RESIDENCIAL COLECTIVO	11.896	3,4036	1,22	14.460	40.489	40%
X-15	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.031	4,1774	1,49	4.522	12.661	40%
X-16	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.882	3,6741	1,31	5.094	14.263	40%
X-17	DOTACIONAL	2.923	4,0205	1,44	4.197	11.752	40%
X-18	RESIDENCIAL COLECTIVO	18.123	3,3887	1,21	21.934	61.414	40%
X-19	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.261	3,9275	1,40	8.782	24.590	40%
X-20	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.983	3,7568	1,34	12.053	33.749	40%



Normas del Plan General

PARCELA	USO GLOBAL	SUP. NETA	I. EDIF. (m²/m²)	I. EDIF. (m²/m²)	EDIF. MÁX. (m²)	VOL.TOTAL(m³)	OCUPAC.
X-21	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.783	3,8492	1,37	13.449	37.657	40%
X-22	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.659	3,5036	1,25	3.327	9.316	40%
X-23	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.609	4,3188	1,54	10.194	28.543	40%
X-24	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.189	3,2857	1,17	3.742	10.478	40%
TOTAL POL. X		167.550			212.735	595.658	

Z-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.331	3,3448	1,19	9.953	27.867	40%
Z-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.228	3,6442	1,30	6.804	19.051	40%
Z-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	27.025	4,1232	1,47	39.797	111.432	40%
Z-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.102	3,4876	1,25	3.864	10.818	40%
Z-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	17.996	3,4346	1,23	22.075	61.809	40%
Z-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	11.232	3,6138	1,29	14.497	40.591	40%
Z-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	13.009	3,4726	1,24	16.134	45.176	40%
Z-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	24.140	3,4168	1,22	29.458	82.482	40%
Z-9	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.409	3,8030	1,36	8.705	24.373	40%
Z-10	RESIDENCIAL COLECTIVO	11.560	3,3961	1,21	14.020	39.257	40%
Z-11	DOTACIONAL	3.227	3,2449	1,16	3.740	10.472	40%
TOTAL POL. Z		131.259			169.046	473.328	

Z-2-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.490	3,1160	1,11	8.335	23.339	40%
Z-2-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.471	3,7822	1,35	11.443	32.039	40%
Z-2-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	4.376	3,2916	1,18	5.144	14.404	40%
Z-2-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.817	3,4896	1,25	7.249	20.298	40%
Z-2-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	10.533	3,8599	1,38	14.520	40.657	40%
Z-2-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.485	3,5197	1,26	6.895	19.307	40%
Z-2-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.603	3,3726	1,20	6.749	18.898	40%
Z-2-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.427	3,2095	1,15	3.928	10.999	40%
Z-2-9	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.220	3,8879	1,39	10.025	28.069	40%
Z-2-10	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.170	3,4257	1,22	6.325	17.711	40%
Z-2-11	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.537	3,7596	1,34	4.749	13.297	40%
Z-2-12	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.041	3,6430	1,30	3.956	11.078	40%
Z-2-13	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.542	3,3440	1,19	4.230	11.845	40%
Z-2-14	TERCIARIO	7.983	3,5329	1,26	10.073	28.203	40%
Z-2-15	TERCIARIO	3.725	3,4995	1,25	4.655	13.035	40%
Z-2-16	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.507	3,3284	1,19	6.546	18.330	40%
Z-2-17	HOTELERO	6.640	3,2514	1,16	7.710	21.588	40%
Z-2-18	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.082	2,8186	1,01	9.143	25.599	40%
Z-2-19	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.990	3,3622	1,20	9.595	26.865	40%
TOTAL POL. Z2		114.639			141.272	395.561	

Z-3-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.451	2,5573	0,91	2.239	6.268	40%
Z-3-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.617	2,3501	0,84	7.233	20.251	40%
Z-3-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	16.040	2,2178	0,79	12.705	35.574	40%
Z-3-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	14.783	2,1013	0,75	11.095	31.065	40%
Z-3-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.959	2,6763	0,96	2.828	7.918	40%
Z-3-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.459	2,0791	0,74	4.796	13.430	40%
Z-3-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	18.751	2,2236	0,79	14.891	41.696	40%
Z-3-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	13.274	2,2863	0,82	10.839	30.349	40%
TOTAL POL. Z3		83.335			66.625	186.551	

TOTAL C.I.T.N. HACIENDA LA MANGA					1.618.880	4.532.863	
---	--	--	--	--	------------------	------------------	--

VENECIOLA

PARCELA	USO GLOBAL	SUP. NETA m²	I. EDIF. m³/m²	I. EDIF. m³/m²	EDIF. MÁX. m²	VOL. TOTAL m³	OCUPAC. %
F	RESIDENCIAL COLECTIVO	23.075	3,88	0,92	21.314	59.680	40%

TOTAL POL. V-F		23.075			21.314	59.680	
-----------------------	--	---------------	--	--	---------------	---------------	--

G	RESIDENCIAL COLECTIVO	16.277	3,88	1,46	23.714	66.400	40%
---	-----------------------	--------	------	------	--------	--------	-----

TOTAL POL. V-G		16.277			23.714	66.400	
-----------------------	--	---------------	--	--	---------------	---------------	--

H	RESIDENCIAL COLECTIVO	39.202	1,79	0,68	26.786	75.000	40%
---	-----------------------	--------	------	------	--------	--------	-----

TOTAL POL. V-H		39.202			26.786	75.000	
-----------------------	--	---------------	--	--	---------------	---------------	--

I	RESIDENCIAL COLECTIVO	35.426	4,00	1,81	64.286	180.000	40%
---	-----------------------	--------	------	------	--------	---------	-----

TOTAL POL. V-I		35.426			64.286	180.000	
-----------------------	--	---------------	--	--	---------------	----------------	--

J-1	TERCIARIO	1.230	4,00	2,54	3.124	8.748	40%
-----	-----------	-------	------	------	-------	-------	-----

J-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	2.431	4,00	2,62	6.369	17.832	40%
-----	-----------------------	-------	------	------	-------	--------	-----

J-3	HOTELERO	5.054	4,00	1,78	9.000	25.200	40%
-----	----------	-------	------	------	-------	--------	-----

J-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	43.451	4,00	1,64	71.137	199.184	40%
-----	-----------------------	--------	------	------	--------	---------	-----

J-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.496	4,00	1,51	9.826	27.512	40%
-----	-----------------------	-------	------	------	-------	--------	-----

J-6	HOTELERO	11.144	4,00	1,30	14.436	40.420	40%
-----	----------	--------	------	------	--------	--------	-----

J-7	RESIDENCIAL COLECTIVO	11.013	4,00	1,70	18.737	52.464	40%
-----	-----------------------	--------	------	------	--------	--------	-----

J-8	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.409	4,00	1,69	14.229	39.840	40%
-----	-----------------------	-------	------	------	--------	--------	-----

TOTAL POL. V-J		89.228			146.857	411.200	
-----------------------	--	---------------	--	--	----------------	----------------	--

K	RESIDENCIAL COLECTIVO	95.905	4,00	1,11	106.857	299.200	40%
---	-----------------------	--------	------	------	---------	---------	-----

TOTAL POL. V-K		95.905			106.857	299.200	
-----------------------	--	---------------	--	--	----------------	----------------	--

TOTAL VENECIOLA					389.814	1.091.480	
------------------------	--	--	--	--	----------------	------------------	--



PUERTO MENOR

PARCELA	USO GLOBAL	SUP. NETA	I.EDIF.	I.EDIF.	EDIF. MÁX.	VOL. TOTAL	OCUPAC.
		m ²	m ³ /m ²	m ² /m ²	m ²	m ³	%
G-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	34.027	3,15	1,01	34.416	96.365	40%
TOTAL POL. G-1		34.027			34.416	96.365	
G-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.794	2,90	0,93	7.250	20.300	40%
TOTAL POL. G-3		7.794			7.250	20.300	
K-1-A-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	24.261	2,13	0,76	18.489	51.770	40%
K-1-A-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	21.364	2,87	1,03	21.899	61.318	40%
K-1-A-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	20.241	3,01	1,08	21.770	60.957	40%
K-1-A-4	RESIDENCIAL COLECTIVO	23.128	3,57	1,27	29.474	82.528	40%
K-1-A-5	TERCIARIO	3.612	1,60	0,57	2.058	5.762	40%
TOTAL POL. K-1-A		92.606			93.691	262.335	
K-1-B-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	4.431	3,12	1,12	4.942	13.838	40%
K-1-B-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	25.224	2,68	0,96	24.130	67.564	40%
K-1-B-5A	TERCIARIO	5.437	2,01	0,72	3.900	10.920	40%
K-1-B-6	RESIDENCIAL COLECTIVO	10.465	4,00	1,43	14.958	41.881	40%
K-1-B-7	TERCIARIO	5290	2,32	0,83	4.375	12.250	40%
TOTAL POL. K-1-B		50.847			47.930	146.453	
PM	RESIDENCIAL COLECTIVO	94.325			68.347		
TOTAL POL. PM		94.325			0	0	
TOTAL PUERTO MENOR					251.634	525.453	

Todos los Polígonos de La Manga del Mar Menor, tanto los de uso individual como los de uso colectivo tienen, en general, la consideración de Suelo Urbano consolidado, excepto determinados ámbitos de planeamiento y/o Polígonos o Subpolígonos que se encuentran en situación de Suelo Urbano sin consolidar, y que son los que se relacionan a continuación:

En C.I.T.N. Hacienda La Manga de San Javier:

Subpolígono Z-1, del Polígono Z.

Subpolígono U-3, del Polígono U, excepto las edificaciones de uso residencial colectivo.

Subpolígono U-5, del Polígono U.

Subpolígono K-1, del Polígono K.

Subpolígono K-1-B-6, del Polígono K.

Subpolígono G-1, del Polígono G.

Subpolígono A-1, del polígono A.

Plan Especial PE-MN-1, (parte del Polígono M).

Plan Especial PE-MN-2, (parte del Polígono V).

Plan Especial PE-MN-3, (Subpolígonos K-2 y K-3, del Polígono K).

Unidad de Actuación UA-MN-1 (en ámbito de Puerto Interior o Puerto Menor).

En Extremo Norte Hacienda La Manga de San Javier, Veneziaola:

Subpolígono J-2, del Polígono J.

Subpolígono J-3, del Polígono J.

Subpolígono J-6, del Polígono J.

Polígono K.

San Javier, Noviembre de 2014.

Emiliano Sanz Cañada
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos